FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

Prospekt pro dluhopisy
s pevným úrokovým výnosem 3,95 % p.a.
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 252.000.000 Kč
s možností navýšení celkové jmenovité hodnoty emise až do 420.000.000 Kč
splatné v roce 2026
ISIN CZ0003531105

Tento dokument představuje prospekt cenného papíru (dále jen "**Prospekt**") vypracovaný pro dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 3,95 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 252.000.000 (slovy: dvě stě padesát dva milionů) Kč, s možností navýšení až do maximální celkové jmenovité hodnoty 420.000.000 (slovy: čtyři sta dvacet milionů) Kč, se splatností v roce 2026, vydávaných společností FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem na adrese Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 279 18 041, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. A 76651 vedenou Městským soudem v Praze (dále jen "**Emitent**" a dluhopisy dále jen "**Dluhopisy**" nebo "**Emise**").

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 3,95 % 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 (dále jen "**Emisní podmínky**").

Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 26. 3. 2021. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově 26. 3. 2026. Prvním dnem výplaty úrokového výnosu je 26. 9. 2021.

Vlastníci Dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) 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 "Zdanění a devizová regulace 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 FINEP HOLDING, SE, se sídlem na adrese Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 279 27 822, zapsaná pod sp. zn. H 7 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "**FINEP HOLDING**" nebo "**Ručitel**" a skupina Ručitele a jím ovládaných společností, včetně Emitenta, dále jen "**Skupina**" nebo "**Skupina FINEP**"). Dluhy z Dluhopisů jsou dále zajištěny zástavním právem k Nemovitostem a Pohledávkám (jak jsou tyto pojmy definovány v Emisních podmínkách).

Tento dokument je prospektem pro velkoobchodní 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 (dále jen "**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 (dále jen "**Nařízení o formátu a obsahu prospektu**"). Tento dokument byl vypracován v souladu s přílohami 7, 15 a 21 Nařízení o formátu a obsahu prospektu.

Tento Prospekt byl vyhotoven dne 11. 3. 2021. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB ze dne 12. 3. 2021, č. j. 2021/027049/CNB/570 ke spisu S-Sp-2021/00006/CNB/572, které nabylo právní moci dne 16. 3. 2021. Prospekt (aktualizovaný případně formou dodatků) je platný do 16. 3. 2022; 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 a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. 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 přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze, a.s. (dále jen "**BCPP**"). Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování v Datum emise (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách).

Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, avšak ještě před přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, k významné nové skutečnosti v něm uvedené (včetně negativních dopadů pandemie COVID-19), nebo ukáže-li se podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, bude Emitent tento Prospekt aktualizovat, a to formou dodatků k Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn v souladu s právními předpisy. Po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, musí být investiční rozhodnutí zájemců o koupi Dluhopisů založeno nejen na základě tohoto Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent zveřejnit po datu vypracování tohoto Prospektu, nebo na základě jiných veřejně dostupných informací.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s. (dále jen "**Centrální depozitář**"), přidělil Dluhopisům kód ISIN CZ0003531105.

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 Skupiny FINEP www.finep.cz v sekci "O Finepu", část "Pro investory", a dále budou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, v pracovních dnech v době od 9:00 hod. do 16:00 hod. (podrobněji viz kapitolu "Důležitá upozornění").

Hlavní manažer

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

[TATO STRANA JE ZÁMĚRNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ]

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je prospektem cenného papíru ve smyslu článku 6 Nařízení o prospektu a článku 24 Nařízení o formátu a obsahu prospektu. Tento Prospekt byl vypracován podle příloh 7, 15 a 21 Nařízení o formátu a obsahu prospektu.

*Šíření tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy ani Prospekt nebudou povoleny, schváleny ani registrovány jakýmkoliv správním nebo jiným orgánem jakékoliv jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB. Dluhopisy zejména nebudou takto registrovány v souladu se zákonem Spojených států amerických o cenných papírech z roku 1933 (dále jen "**Zákon USA o cenných papírech**") a nesmí být nabízeny, prodávány nebo odevzdávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provádění Zákona USA o cenných papírech), jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona USA o cenných papírech nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona USA o cenných papírech. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, odpovídají za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují na nabídku, nákup nebo prodej Dluhopisů, nebo na držení a šíření jakýchkoliv materiálů, vztahujících se k Dluhopisům.*

Zájemci o koupi Dluhopisů musí svoje investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy údaj zveřejněný jako poslední. Jakákoliv rozhodnutí o koupi Dluhopisů musí být založena výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného zhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

Emitent neschválil žádné jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než ty, které jsou obsaženy v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádné takovéto jiné prohlášení nebo informace nelze spoléhat jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Není-li uvedeno jinak, všechny informace v tomto Prospektu jsou uvedeny k datu tohoto Prospektu. Poskytnutí Prospektu kdykoliv po datu jeho vydání neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné a aktuální ke kterémukoliv okamžiku po datu tohoto Prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny nebo doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků k Prospektu.

Informace obsažené v kapitolách "Zdanění a devizová regulace v České republice" a "Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi" jsou uvedeny jen jako všeobecné a nikoliv vyčerpávající informace, vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu, a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly Emitentem zpracovány nebo nezávisle ověřeny. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů, uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních zemí, jakož i ustanovení všech relevantních mezinárodních dohod a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí, se svými právními a jinými poradci.

Vlastníci Dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, jsou vyzýváni k tomu, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakož i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali

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

Prospekt (včetně jeho případných dodatků), všechny výroční zprávy Emitenta a Ručitele, včetně auditorských zpráv, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu, jsou všem zájemcům bezplatně k dispozici k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, v pracovních dnech v průběhu běžné pracovní doby od 9:00 do 16:00 hod. Tyto dokumenty jsou rovněž k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Skupiny FINEP www.finep.cz v sekci "O Finepu", část "Pro investory".

Po dobu, dokud bude jakákoliv část emise Dluhopisů nesplacena, bude u Emitenta a v Určené provozovně Administrátora v pracovní dny v průběhu běžné pracovní doby od 9:00 do 16:00 hod. na vyžádání k nahlédnutí stejnopis Smlouvy s administrátorem, Smlouvy s agentem pro zajištění a příslušných Zástavních smluv (jak jsou tyto definovány v Emisních podmínkách).

Jakékoliv předpoklady a vyhlídky, týkající se budoucího vývoje Emitenta a Ručitele, jejich finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu, nelze pokládat za prohlášení nebo závazný slib Emitenta, týkající se budoucích událostí nebo výsledků, jelikož tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by si měli udělat vlastní analýzu jakýchkoliv vývojových trendů nebo vyhlídek uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatné prozkoumání, a založit svoje investiční rozhodnutí na výsledcích takovýchto samostatných analýz a prozkoumání.

Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To kromě jiného znamená, že hodnoty uváděné pro tu samou informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vychází.

Pokud bude 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.

Pojmem "nemovitost" se v tomto Prospektu dle kontextu rozumí nemovitá věc, včetně stavby, která je součástí pozemku, resp. budova, která není součástí pozemku.

OBSAH

I. RIZIKOVÉ FAKTORY 7
1. SPECIFICKÉ RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVI 7
2. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVI, RUČITELI A SKUPINĚ FINEP 9
3. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM 15
II. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ 18
III. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI; POUŽITÍ VÝNOSŮ Z EMISE 40
IV. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU 41
V. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM 42
VI. INFORMACE O EMITENTOVI 43
1. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ 43
2. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI 43
3. RIZIKOVÉ FAKTORY 44
4. ÚDAJE O EMITENTOVI 44
5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ 45
6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA 45
7. INFORMACE O TRENDECH 46
8. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU 46
9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY 47
10. HLAVNÍ SPOLEČNÍCI 48
11. FINANČNÍ INFORMACE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA 48
12. VÝZNAMNÉ SMLOUVY 50
13. DOSTUPNÉ DOKUMENTY 50
VII. INFORMACE O RUČITELI 51
1. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI 51
2. RIZIKOVÉ FAKTORY 51
3. ÚDAJE O RUČITELI 51
4. PŘEHLED PODNIKÁNÍ 52
5. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA RUČITELE 53
6. INFORMACE O TRENDECH 59
7. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU 60
8. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY 60
9. HLAVNÍ AKCIONÁŘ 62
10. FINANČNÍ INFORMACE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE 63
11. VÝZNAMNÉ SMLOUVY 66
VIII. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE 67
IX. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVI 70
X. VŠEOBECNÉ INFORMACE 71

I. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl obeznámit s tímto Prospektem jako celkem. Každý zájemce o koupi Dluhopisů by měl před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů pečlivě vyhodnotit informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu. Nákup a držení Dluhopisů jsou spojeny s množstvím rizik, ze kterých jsou níže v této kapitole uvedeny ty, které Emitent považuje za významné.

Uvedením rizikových faktorů v textu Prospektu se Emitent snaží poskytnout co možná nejširší rozsah informací týkajících se investice a předejít neopodstatněným nárokům souvisejících s úpisem/koupí Dluhopisů. Rizikové faktory jsou v každé kategorii řazeny od nejvýznamnějších po nejméně významné.

Emitent v současné době nevnímá ve vztahu ke svému podnikání či podnikání Ručitele a Skupiny FINEP dopady pandemie COVID-19 či opatření k zamezení šíření COVID-19 jako negativní.

Následující přehled rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoliv ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo povinnosti vyplývající z Emisních podmínek a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí zájemců o koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené investorem.

1. SPECIFICKÉ RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVI

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

(a) *Riziko spojené s podnikáním Emitenta*

Emitent existuje výlučně s cílem financování, přípravy pozemků ve vlastnictví a získání potřebných povolení (zejména pravomocného územního rozhodnutí) pro realizaci rezidenčního developerského projektu KASKÁDY BARRANDOV (bytové domy M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W a Z) (dále jen "**Developerský projekt**"). Jediným zdrojem příjmů Emitenta, vedle prostředků v podobě úvěrů/zápůjček od mateřské společnosti či jiných členů Skupiny, budou příjmy z prodeje nemovitých věcí – projektových pozemků pro budoucí rezidenční etapy Developerského projektu, jež budou realizovány prostřednictvím developerské společnosti - sesterské společnosti či sesterských společností ze Skupiny. Emitent upozorňuje, že prostředky z prodeje nemovitých věcí ve vlastnictví Emitenta budou dle Emisních podmínek složeny na vázaný účet (do Umořovacího fondu, jak je tento definován v Emisních podmínkách) a pohledávky z vázaného účtu budou zastaveny ve prospěch Vlastníků Dluhopisů; tato skutečnost může nicméně negativně ovlivnit běžné provozní cash flow (peněžních toků) Emitenta.

Finanční a ekonomická situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů závisí i na schopnosti jeho dlužníků (osob kupujících Nemovitosti, budou-li tací) řádně a včas plnit svoje dluhy vůči Emitentovi. Pokud nebude jakýkoliv dlužník schopen řádně a včas splnit své splatné dluhy vůči Emitentovi, může to mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. Navzdory tomu, že Emitent je součástí silné skupiny, neexistuje záruka, že jednotliví dlužníci budou schopni Emitentovi řádně a včas splatit své splatné dluhy a Emitent tak získá peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(b) *Riziko neudělení či ztráty veřejnoprávních povolení a nedostatku inženýrských sítí*

Předpokladem úspěšnosti Developerského projektu je skutečnost, že Emitent obdrží v budoucnosti včas veškerá nezbytná pravomocná veřejnoprávní povolení, zejména příslušné územní rozhodnutí, a že mu tato povolení nebudou odňata. Předpokladem úspěšnosti Developerského projektu je též skutečnost, že kapacity inženýrských sítí pro stavby na Nemovitostech budou dostatečné. Pokud výše uvedené předpoklady nebudou naplněny, může to mít v důsledku negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Developerský projekt bude realizován dle současných předpokladů celkem ve 2 základních fázích:

- Fáze 1 (development objektů M, N, O, P a Z, předpoklad 440 bytů)
- Fáze 2 (development objektů Q, R, S, T, U, V a W, předpoklad 594 bytů)

Pro realizaci objektů spadajících do Fáze 1 (tedy objektů M, N, O, P a Z) má Emitent již vypracovanou kompletní projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí a aktuálně jsou projednávána stanoviska dotčených

orgánů státní správy potřebných pro podání žádosti o vydání územního rozhodnutí. Dle aktuálního předpokladu Emitenta bude podána žádost o vydání územního rozhodnutí pro Fázi 1 v průběhu ledna/února 2022 s tím, že vydané územní rozhodnutí k této fázi by pak bylo v průběhu května/června 2022.

Předpoklad zahájení projekční práce na přípravě projektové dokumentace pro územní rozhodnutí ve vztahu k Fázi 2 je přelom let 2021/2022.

(c) ***Potenciální střet zájmů mezi společníky Emitenta a Vlastníky Dluhopisů***

V budoucnosti nelze vyloučit, že dojde ke změně strategie Skupiny, a že Ručitel nebo některý z členů Skupiny začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny spíše s ohledem na prospěch Skupiny jako takové, než ve prospěch Emitenta. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost splnit dluhy z Dluhopisů.

(d) ***Riziko refinancování***

Vzhledem k tomu, že Emitent je jednoúčelovou společností s cílem financování Developerského projektu, a tedy že Emitent nemá žádné jiné další významné zdroje příjmů vyjma budoucích příjmů z prodeje nemovitých věcí - pozemků, bude v takovém případě schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů také záviset na jeho schopnosti prodat svá aktiva – pozemky za účelem výstavby plánovaných bytových domů v rámci Developerského projektu, případně Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru/zápůjčky ze Skupiny, nové emise dluhopisů či jinak). V případě vzniku potřeby refinancování pak neexistuje záruka, navzdory tomu, že Emitent je součástí silné skupiny, že Emitent bude schopen refinancovat se na trhu za obdobných či výhodnějších podmínek a prostřednictvím refinancování svých dluhů, včetně dluhů z Dluhopisů, získat dostatečné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit v plné míře jeho dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVI, RUČITELI A SKUPINĚ FINEP

Naplnění níže uvedených rizik může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Emitenta a Ručitele, jejich podnikatelskou činnost a postavení na trhu, schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů a schopnost Ručitele splnit své ručitelské povinnosti ze Záruky (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) poskytnuté k zajištění dluhů z Dluhopisů.

*Není-li výslovně uvedeno jinak, všemi odkazy na "**Skupinu**" či "**Skupinu FINEP**" se v této části Prospektu rozumí Ručitel a všechny společnosti, které přímo a nepřímo ovládá.*

(a) *Finanční rizika*

Řízení finančního rizika Skupiny je zaměřeno na finanční rizika, která vycházejí z finančních nástrojů, kterým jsou Ručitel i členové Skupiny vystaveni v důsledku svých činností. Finanční rizika zahrnují kreditní riziko, riziko likvidity a tržní riziko (včetně měnového rizika, rizika úrokové sazby a cenového rizika).

Dohled nad riziky Ručitele a členy Skupiny je zajištěn v rámci rozhodování vrcholového vedení Ručitele a členů Skupiny v jednotlivých oblastech činnosti na základě reportingu a také v rámci příslušných rozhodování statutárního orgánu Ručitele a členů Skupiny.

Ručitel i členové Skupiny využívají v nevýznamné míře efektivně derivátové finanční instrumenty za účelem redukce svého vystavení výše uvedeným rizikům.

(i) Kreditní riziko

Kreditní riziko představuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám.

Ručitel i členové Skupiny jsou vystaveni kreditnímu riziku z prodeje a pronájmu nemovitostí a z finančních aktivit, včetně vkladů u bank a finančních institucí, poskytnutých půjček třetím osobám a jiným finančním instrumentům.

K 31. 12. 2020 evidoval Ručitel pohledávky z poskytnutých zápůjček/úvěrů ve výši 3.164.583.000 Kč (pozn.: zaokrouhleno na tis. Kč, přepočteno kurzem ČNB k datu 31. 12. 2020); z toho byly pohledávky za osobami ve Skupině FINEP ve výši 2.991.431.000 Kč (pozn.: zaokrouhleno na tis. Kč, přepočteno kurzem ČNB k datu 31. 12. 2020), což představuje podíl 94,5 %. K 31. 12. 2020 byly z celkového objemu poskytnutých zápůjček/úvěrů Ručitelem po splatnosti finanční aktiva ve výši 1.032.000 Kč (pozn.: zaokrouhleno na tis. Kč, přepočteno kurzem ČNB k datu 31. 12. 2020), což představuje podíl 0,03 %.

Kreditní riziko je řízeno na úrovni Skupiny. Vedení Ručitele má zavedenu kreditní politiku a vystavení kreditnímu riziku je tak monitorováno na průběžné bázi.

Kreditní riziko v rámci Skupiny z prodeje nemovitostí je řízeno prostřednictvím požadované výše zálohy ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní v každém individuálním obchodním případě, kdy tato současně slouží jako záruka v případě odstoupení kupujícího od smlouvy. Jedním ze základních pilířů řízení rizika je inkaso 100 % kupní ceny prodávané nemovitosti v rámci rezidenčních developerských projektů před uzavřením kupní smlouvy s kupujícím, a tedy před převodem nemovitostí.

Kreditní riziko v rámci Skupiny z pronájmu nemovitostí je řízeno prostřednictvím zjištění bonity před uzavřením příslušné nájemní smlouvy a vyžádání odpovídající formy zajištění tj. kauce či bankovní záruky ve výši dvou až tří měsíčních nájmů.

Navzdory všem opatřením v rámci Skupiny FINEP za účelem omezení následků kreditního rizika může selhání protistrany nebo protistran Emitenta, Ručitele nebo jiných osob ve Skupině FINEP způsobit ztráty, které by mohly negativně ovlivnit podnikání Emitenta či Ručitele, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů, resp. schopnost Ručitele plnit své dluhy ze Záruky.

Níže uvedená tabulka analyzuje finanční závazky Skupiny FINEP k 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 podle zbytkové doby splatnosti. Částky uvedené v tabulce představují smluvní nediskontované peněžní toky.

31. prosince 2019 (mil. Kč)	**Méně než 3 měsíce**	**3 měsíce až 1 rok**	**1 až 2 roky**	**2 až 5 let**	**Více než 5 let**	**Celkem**
Závazky						
Půjčky	0	412	249	376	6	**1 043**
Závazky z leasingu	4	13	10	21	81	**129**
Obchodní a jiné závazky	70	34	0	23	0	**127**
Závazky celkem	**74**	**459**	**259**	**420**	**87**	**1 299**

31. prosince 2018 (mil. Kč)	**Méně než 3 měsíce**	**3 měsíce až 1 rok**	**1 až 2 roky**	**2 až 5 let**	**Celkem**
Závazky					
Půjčky	0	85	476	531	**1 092**
Obchodní a jiné závazky	210	45	2	1	**258**
Závazky celkem	**210**	**130**	**478**	**532**	**1 350**

Níže uvedená tabulka uvádí souhrnné částky úročených finančních aktiv Skupiny FINEP k 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 v účetních hodnotách, uspořádaných podle dřívějšího z dat smluvní změny úrokové sazby nebo splatnosti.

31. prosince 2019 (mil. Kč)	**Na požádání a méně než 1 měsíc**	**1 měsíc až 6 měsíců**	**6 měsíců až 12 měsíců**	**1 rok až 5 let**	**Více než 5 let**	**Celkem**
Poskytnuté úvěry – variabilní úroková sazba	14	0	113	263	0	390
Bankovní účty	1 439	0	0	0	0	1 439
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	**1 453**	**0**	**113**	**263**	**0**	**1 829**
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	1	134	250	5	390
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	**0**	**1**	**134**	**250**	**5**	**390**
Čistá otevřená úroková pozice k 31. 12. 2019	**1 453**	**- 1**	**- 21**	**13**	**- 5**	**1 439**

31. prosince 2018 (mil. Kč)	**Na požádání a méně než 1 měsíc**	**1 měsíc až 6 měsíců**	**6 měsíců až 12 měsíců**	**1 rok až 5 let**	**Celkem**
Poskytnuté úvěry – variabilní úroková sazba	2	0	30	451	483
Bankovní účty	1 600	0	0	0	1 600
Pohyblivě úročená finanční aktiva celkem	**1 602**	**0**	**30**	**451**	**2 083**
Půjčky – variabilní úroková sazba	0	0	26	434	460
Pohyblivě úročené finanční závazky celkem	**0**	**0**	**26**	**434**	**460**
Čistá otevřená úroková pozice k 31. prosinci 2018	**1 602**	**0**	**4**	**17**	**1 623**

(ii) Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že Emitent či Ručitel bude čelit problémům při plnění povinnosti spojené s jeho dluhy, které jsou vypořádány poskytnutím hotovosti nebo jiného finančního aktiva.

V souvislosti se svým podnikáním Ručitele tak zejména existuje riziko, že peněžní prostředky poskytnuté ve formě zápůjčky/úvěru jiným subjektům ve Skupině nebudou v důsledku nemožnosti takových subjektů splácet dluhy splaceny Ručiteli řádně a včas. To by následně mohlo znamenat, že Ručitel nebude mít k dispozici dostatek peněžních prostředků na plnění svých dluhů ze Záruky.

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je omezit riziko, že člen Skupiny nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých dluhů, pracovního kapitálu a kapitálovým výdajům, ke kterým je zavázán.

Řízení likvidity Skupiny má za cíl zajistit zdroje, které budou k dispozici v každém okamžiku tak, aby zajistily úhradu dluhů, jakmile se stanou splatnými. Koncentrace tohoto rizika je limitována díky rozdílné splatnosti dluhů Ručitele a členů Skupiny a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Skupiny.

Skupina řídí riziko likvidity průběžným monitorováním plánovaného a aktuálního cash flow, a to jak na skupinové, tak i projektové úrovni. Likvidní pozice Skupiny je monitorována a manažersky řízena představenstvem Skupiny na měsíční bázi.

Skupina primárně využívá projektově orientované bankovní financování s využitím účelově založených projektových společností. Před zahájením výstavby a realizace každé developerské etapy v rámci Skupiny tak je zajištěno krytí 100 % nákladů na dokončení v podobě kombinace vlastních zdrojů projektové společnosti a bankovního projektového úvěru.

K 31. 12. 2019 činila dle konsolidované účetní závěrky Ručitele za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019: výše krátkodobých pohledávek (poskytnuté půjčky, obchodní a jiné pohledávky, ostatní daňové pohledávky a pohledávky z daně z příjmů) 444 mil. Kč (31. 12. 2018: 440 mil. Kč), výše krátkodobých závazků dosáhla 634 mil. Kč (31. 12. 2018: 651 mil. Kč) a stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů 1 443 mil. Kč (31. 12. 2018: 1 604 mil. Kč).

(iii) Tržní riziko

Tržní riziko je riziko, které souvisí se změnami tržních cen, jako jsou měnové kurzy, úrokové sazby a ceny (hodnoty), které ovlivní příjem či hodnotu finančních nástrojů Ručitele a členů Skupiny. Všechny uvedené změny na kapitálovém trhu by ve svém důsledku mohly mít negativní vliv na podnikání či finanční situaci Skupiny FINEP a tím i na plnění dluhů z Dluhopisů či ze Záruky.

Tržní rizika Emitenta a Ručitele převážně vycházejí z otevřených pozic (a) cizích měn a (b) úročeného majetku a dluhů a týkají se obecných a specifických tržních pohybů.

Cílem řízení tržního rizika je eliminovat negativní dopady tržních faktorů na zisky a cash flow v rámci Skupiny.

Vystavení se tržnímu riziku je měřeno využitím analýzy citlivosti. Citlivost na tržní rizika je založena na změně jednoho faktoru, přičemž ostatní faktory jsou ponechány konstantní. V praxi však vznikají změny několika faktorů souběžně a mohou být ve vztahu – např. změny v úrokových sazbách a v měnových kurzech.

Měnové riziko

Měnové riziko je riziko, že fair value (reálná hodnota) nebo budoucí cash flow z finančního instrumentu bude fluktuovat z důvodu změn měnových kurzů. Finanční výsledky Skupiny FINEP mohou být kdykoli závažně nepříznivě ovlivněny kolísáním hodnoty měn (zejména eura a amerického dolaru) ve vztahu k české koruně.

Skupina je vystavena měnovému riziku převážně v souvislosti s prodejem, nákupem a financováním, které jsou denominovány v jiné měně, převážně v měně euro, případně v americkém dolaru. Funkční měna Skupiny je česká koruna a převážná část tržeb a nákladů je primárně realizována v této měně. Politika Skupiny je založena na uzavírání měnových zajišťovacích transakcí tam, kde je to efektivní.

K 31. 12. 2020 představovala finanční aktiva Ručitele z titulu poskytnutých zápůjček/úvěrů v eurech částku 9 866 251 EUR a v amerických dolarech částku 949 335 USD, a závazky Ručitele z titulu přijatých zápůjček/úvěrů v eurech částku 0 EUR a v amerických dolarech částku 0 USD.

Obecně jsou dluhy denominovány v měně, která odpovídá měně cash flow generovaných aktivitami, které jsou příslušnými dluhy financovány. To zajišťuje přirozené ekonomické zajištění bez použití derivátů, a proto není v těchto případech používáno zajišťující účetnictví. Úroky z dluhů jsou denominovány v měně těchto dluhů.

Ve vztahu k ostatnímu měnovému majetku a dluhům denominovaných v cizí měně se Emitent i Ručitel snaží zajistit, aby čisté vystavení se měnovému riziku bylo drženo na akceptovatelné úrovni, a to prodejem nebo nákupem zahraničních měn za spotové ceny pro pokrytí případné krátkodobé nerovnováhy.

Navzdory přijatým opatřením nelze vyloučit ztráty z důvodu nepříznivých pohybů měnových kurzů, které by mohly negativně ovlivnit podnikání Emitenta či Ručitele, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů, resp. schopnost Ručitele plnit své dluhy ze Záruky.

Riziko úrokové sazby

Riziko úrokové sazby představuje riziko, že fair value nebo budoucí cash flow z finančních instrumentů bude kolísat z důvodu změn tržních úrokových sazeb.

Veškeré finanční instrumenty Emitenta, Dluhopisy a vnitroskupinové úvěry, jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou, resp. jsou bezúročné.

V rámci Skupiny se riziko úrokové sazby vztahuje především ke střednědobému projektovému financování projektových společností realizujících developerské projekty a tyto dluhy převážně zahrnují projektové bankovní úvěry. Všechny bankovní úvěry, jež jsou součástí konsolidované účetní závěrky v přehledu níže, mají pohyblivou úrokovou sazbu založenou na referenční sazbě PRIBOR a EURIBOR pro období jednoho až 3 měsíců navýšenou o fixní marži p.a. Některé bankovní úvěrové smlouvy ve Skupině zahrnují povinnost uzavřít zajištění proti vývoji úrokové sazby formou derivátových obchodů, nejčastěji formou swapu úrokové sazby. Toto se ale netýká Emitenta.

Dle konsolidované účetní závěrky Ručitele za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 byla struktura závazků z titulu přijatých půjček a úvěrů v rámci Skupiny následující:

(mil. Kč)	**31. 12. 2019**	**31. 12. 2018**
Dlouhodobé		
Bankovní úvěry	310	339
Dluhopisy	157	359
Půjčky od spřízněných stran	63	192
Ostatní půjčky	48	33
Dlouhodobé půjčky celkem	**578**	**923**
Krátkodobé		
Bankovní úvěry	39	0
Dluhopisy	201	0
Půjčky od spřízněných stran	134	37
Ostatní půjčky	33	48
Krátkodobé půjčky celkem	**407**	**85**
Půjčky celkem	**985**	**1 008**

Navzdory všem opatřením nelze vyloučit ztráty z důvodu nepříznivých pohybů úrokových sazeb, které by mohly negativně ovlivnit podnikání Emitenta či Ručitele, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů, resp. schopnost Ručitele plnit své dluhy ze Záruky.

Cenové riziko

Skupina i Emitent podnikají v oblasti prodeje rezidenčních nemovitostí primárně v Praze a tedy její hospodářské výsledky v budoucnosti budou závislé na vývoji cen pozemků a dokončených novostaveb (bytů) v Praze. Vedle Prahy podniká Skupina též v Bratislavě a v Mongolsku. Pokud by byla Skupina nucena snižovat prodejní ceny nemovitostí, tj. stavebních pozemků z důvodu konkurenceschopnosti na příslušném trhu (zejména v Praze), mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na hospodářské výsledky Ručitele, resp. Emitenta, a potažmo i na schopnost Ručitele, resp. Emitenta, plnit své dluhy z Dluhopisů.

(b) ***Provozní rizika***

(i) Riziko konkurence

Ručitel a členové Skupiny podnikají v oblasti realitního trhu a jsou účastníky hospodářské soutěže. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, na chování konkurence a na požadavky spotřebitelů. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Ručitel ani Emitent nebudou schopni reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta a Ručitele a v konečném důsledku negativně ovlivnit jejich schopnost dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

V rozvojové lokalitě Barrandova / Hlubočep, jež je zájmovým územím Emitenta pro realizaci Developerského projektu, působí dlouhodobě řada konkurenčních developerů, s nimiž dlouhodobě Emitent hospodářsky soutěží. Jedná se zejména o tyto konkurenční projekty: Ranta Barrandov (YIT), Barrandez Vous (Top Estate) a Rezidence Geminos (RETINVEST - AB). Emitent na území Barrandova působí jako rezidenční developer již od roku 2005 a do současné chvíle úspěšně dokončil a předal klientům více než 800 bytů v rámci developerského projektu KASKÁDY BARRANDOV I – V a prostřednictvím jeho sesterských společností ze Skupiny FINEP bylo dále v rámci developerského projektu KASKÁDY BARRANDOV VI – VIII dokončeno a předáno klientům dalších 213 bytů.

(ii) Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitosti v důsledku např. špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Emitenta a Ručitele.

(iii) Riziko spojené s developerskou výstavbou

Výstavba nemovitostí je výrazně dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy projektu, dokončením a předáním finálního produktu novému vlastníkovi uplyne doba nejméně dvou až tří let, kdy může dojít k neočekávaným změnám na realitním trhu.

Na začátku celého procesu může nastat okolnost týkající se například sporů o vlastnická práva k pozemku či nutnost veřejnoprávního povolení ke koupi pozemku, což může způsobit nemožnost realizace akvizice, nebo může dané aktivum vykazovat faktické či dokumentární vady. Proces povolení představuje pro Emitenta či jiné členy Skupiny také rizikový faktor, a to v podobě zdržení či změny parametrů projektu oproti původnímu, či dokonce nezískání potřebného povolení; to může mít za následek zvýšení investičních nákladů.

Výstavba projektu se neobejde bez smluv s různými subdodavateli. Pokud dojde k pochybení v koordinaci a součinnosti subdodavatelů, může se prodloužit časový harmonogram výstavby a navýšit rozpočet projektu. Riziko nastává i po dokončení projektu a vypršení záručních dob, kdy se mohou objevit nedostatky na stavebních pracích provedené subdodavatelem, které nemusí pokrýt jeho pojistka.

Ačkoliv Emitent i ostatní členové Skupiny v rámci projektové přípravy přihlížejí k dostupným analýzám o vývoji realitního trhu a důsledně se snaží zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela vyloučit možnost např. chybného odhadu vývoje poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení ceny projektovaných nemovitostí. Tyto skutečnosti mohou pak negativně ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu. V případě špatného odhadu vývoje trhu může Emitent či Skupina ztratit podstatnou část zisku, což v konečném důsledku může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta a Ručitele dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

(iv) Riziko související s umístěním developerských projektů

Hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Pokud Emitent či jiný člen Skupiny neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem investičními záměru, může být pro něj obtížné dokončenou nemovitost úspěšně prodat.

Ačkoliv Developerský projekt ve vlastnictví Emitenta bezprostředně navazuje na velice úspěšné předchozí developerské etapy rezidenční výstavby v rámci projektu KASKÁDY BARRANDOV (doposud bylo dokončeno v rámci tohoto projektu a 8 realizovaných obchodních etap více než 1.000 bytů a další etapy jsou aktuálně ve výstavbě či v prodeji), tak v případě nízkého zájmu potenciálních kupujících může být Emitent či jiný člen Skupiny nucen ke snížení požadované prodejní ceny nemovitosti. Nedosažení plánované výše prodejní ceny předmětné nemovitosti může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta či Ručitele.

Nedosažení plánované výše prodejní ceny předmětné nemovitosti a riziko snížení plánované výnosnosti developerských projektů postupně klesá s podílem prodejní zasmluvněnosti (podílu prodeje) na bázi smluv o smlouvách budoucích kupních (či smluv o smlouvách budoucích nájemních v případě družstevní bytové výstavby) v průběhu realizace (výstavby) projektu před jeho dokončením. Podíly předprodejů na jednotlivých etapách v realizaci (tj. ve výstavbě) v rámci lokalit Skupiny v Praze v oblasti residenční bytové výstavby jsou tyto:

- k.ú. Stodůlky (projekt BRITSKÁ ČTVRŤ) aktuálně ve výstavbě:
  - ✓ BRITSKÁ XI (předpokládaný termín dokončení 12/2021; aktuálně prodáno 90 %)
  - ✓ BRITSKÁ XII (předpokládaný termín dokončení 02/2022; aktuálně prodáno 91 %)
  - ✓ BRITSKÁ XIII (předpokládaný termín dokončení 12/2022; aktuálně prodáno 72 %)
  - ✓ BRITSKÁ XIV (předpokládaný termín dokončení 12/2022; aktuálně prodáno 66 %);
- k.ú. Štěrboholy, k.ú. Dolní Měcholupy (projekt MALÝ HÁJ) aktuálně ve výstavbě:
  - ✓ MALÝ HÁJ IX (předpokládaný termín dokončení 11/2021; aktuálně prodáno 93 %);
- k.ú. Hloubětín (projekt NOVÁ ELEKTRA I) aktuálně ve výstavbě:
  - ✓ NOVÁ ELEKTRA I (předpokládaný termín dokončení 10/2021; aktuálně prodáno 93 %);
- k.ú. Karlín (projekt U SLUNCOVÉ) aktuálně ve výstavbě:
  - ✓ U SLUNCOVÉ I (předpokládaný termín dokončení 07/2022; aktuálně prodáno 70 %);
  - ✓ U SLUNCOVÉ II (předpokládaný termín dokončení 11/2022; aktuálně prodáno 38 %);
- k.ú. Holešovice (projekt PERGAMENKA) aktuálně ve výstavbě:
  - ✓ PERGAMENKA I (předpokládaný termín dokončení 06/2021; aktuálně prodáno 95 %);
  - ✓ PERGAMENKA II (předpokládaný termín dokončení 07/2022; aktuálně prodáno 67 %);
- k.ú. Ruzyně (projekt U ŠÁRKY) aktuálně ve výstavbě:
  - ✓ U ŠÁRKY I (předpokládaný termín dokončení 07/2022; aktuálně prodáno 78 %);
  - ✓ U ŠÁRKY II (předpokládaný termín dokončení 07/2022; aktuálně prodáno 81 %);
  - ✓ U ŠÁRKY III (předpokládaný termín dokončení 07/2022; aktuálně prodáno 54 %);
- k.ú. Hlubočepy (projekt KASKÁDY BARRANDOV) aktuálně ve výstavbě:
  - ✓ KASKÁDY BARRANDOV X (předpokládaný termín dokončení 04/2021; aktuálně prodáno 100 %);
  - ✓ KASKÁDY BARRANDOV XI (předpokládaný termín dokončení 08/2022; aktuálně prodáno 93 %);
  - ✓ KASKÁDY BARRANDOV XII (předpokládaný termín dokončení 02/2022; aktuálně prodáno 88 %).

.

3. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM

(a) *Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem*

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta (vyjma omezení vyplývajících z Emisních podmínek). Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

(b) *Riziko likvidity*

Emitent požádal 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. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.

(c) *Poplatky*

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

(d) *Riziko nesplacení*

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky Dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.

(e) *Riziko předčasného splacení*

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

(f) *Inflace*

Potenciální upisovatelé, kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflačním doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši výnosů z Dluhopisů (úročených úrokovou sazbou 3,95 % p.a.), hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

(g) *Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou*

Držitel Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v Emisních podmínkách po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu ("**tržní úroková sazba**") se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě.

(h) ***Zajištění Zárukou nemusí postačovat k pokrytí všech dluhů z Dluhopisů***

Hodnota aktiv Ručitele je do značné míry závislá na příjmech od dceřiných společností Skupiny. Hodnota aktiv Ručitele může v důsledku různých faktorů v čase dále kolísat a může být v okamžiku realizace finanční záruky nižší, než je objem splatných dluhů z Dluhopisů (tj. hlavně jejich jmenovitá hodnota a narostlý a dosud neuhrazený výnos).

Plnění ze Záruky je omezeno na aktiva Ručitele, která budou k dispozici k okamžiku plnění ze Záruky. Plnění ze Záruky může být dále omezeno v případě, kdy se Ručitel dostane do úpadku v souladu s příslušnými právními předpisy upravujícími insolvenci. Nedostatek disponibilních aktiv nebo insolvence Ručitele může významně omezit možnost Vlastníků Dluhopisů uspokojit svoje nároky ze Záruky. Existuje tedy riziko, že v případě realizace Záruky nebudou finanční prostředky určené k distribuci Vlastníkům Dluhopisů postačovat k pokrytí jejich splatných pohledávek vůči Emitentovi.

(i) ***Riziko možného střetu zájmů***

Hlavní manažer a členové jeho skupiny poskytli nebo poskytují některým členům Skupiny financování formou úvěrů. V souvislosti s bankovními obchody a úvěrovými vztahy má Hlavní manažer také přístup k některým informacím o plnění finančních závazků, hospodaření a finančním stavu Emitenta a Skupiny, které nejsou veřejně přístupné, a které nebudou mít Vlastníci Dluhopisů k dispozici. Takovéto neveřejné informace mohou Hlavního manažera jako věřitele všeobecně zvýhodňovat před jinými věřiteli Emitenta nebo Ručitele, včetně Vlastníků Dluhopisů; Hlavní manažer může být z titulu věřitele z úvěrů zejména pravidelněji a podrobněji než Vlastníci Dluhopisů informován o hospodářském a finančním stavu Skupiny, což v případě nepříznivého vývoje takového stavu může Hlavnímu manažerovi umožnit např. akceleraci úvěrů nebo podniknutí jiných právních jednaní k ochraně svých práv. V souvislosti s výše uvedeným a přijetím Dluhopisů Emitenta k obchodování na Regulovaném trhu BCPP bude mít Emitent řadu povinností plynoucí z relevantních právních předpisů, a to včetně povinnosti vyplývající z nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (zejména povinnost nakládat s vnitřními informacemi a zamezit zneužití trhu).

(j) ***Riziko nezřízení zástavního práva k nemovitostem***

Dluhopisy budou zajišťovány na jméno Agenta pro zajištění a ve prospěch Vlastníků Dluhopisů mimo jiné zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta. Emitent se zavázal zřídit zástavní právo prvního pořadí k nemovitostem, které jsou předmětem zajištění Dluhopisů, a to ve lhůtě 60 (šedesát) dnů od Data emise, s tím, že nejpozději k Datu emise podá příslušné návrhy na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí a toto doloží Agentovi pro zajištění. Zajištění Dluhopisů tedy z velké části vznikne až po Datu emise, a to vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí. Přestože se Emitent zavázal vyvinout veškeré úsilí a poskytnout veškerou součinnost pro zajištění zápisu zástavního práva do příslušného katastru nemovitostí, nelze zcela vyloučit, že zástavní právo nebude zřízeno v uvedené lhůtě či dojde zcela nebo částečně k zániku zajištění. V takovém případě nebudou Dluhopisy již představovat plně zajištěný finanční instrument, což může mít za následek zvýšení rizika, že investoři neobdrží při porušení povinností Emitenta veškeré platby související s Dluhopisy.

(k) ***Zajištění nemusí postačovat k pokrytí všech dluhů z Dluhopisů***

Hodnota Zajištění (jak je definováno v Emisních podmínkách) je z velké míry závislá na úspěšnosti developerského projektu KASKÁDY BARRANDOV, včetně vydání příslušného pravomocných povolení (zejména územního rozhodnutí). Hodnota Zajištění může dále v důsledku různých faktorů kolísat v čase a může být v okamžik realizace Zajištění nižší, než je objem splatných dluhů z Dluhopisů (tj. zejména jejich jmenovitá hodnota a narostlý a dosud neplacený úrok). Výtěžek z realizace Zajištění se dále snižuje o náklady Agenta pro zajištění a případné další náklady třetích stran spojené s výkonem Zajištění a odměnu Agenta pro zajištění ve výši 4 (čtyři) % z výtěžku realizace Zajištění. Existuje tedy riziko, že v případě realizace zástavního práva k nemovitostem nebudou finanční prostředky určené k distribuci Vlastníkům Dluhopisů postačovat k pokrytí jejich splatných pohledávek za Emitentem. Dále existuje riziko, že nemovitosti či jiná aktiva sloužící jako Zajištění bude obtížné či v důsledku nezájmu nemožné v rámci realizace Zajištění zpeněžit nebo že proces prodeje bude nezvykle dlouhý – všechny tyto skutečnosti mohou mít za následek, že pohledávky Vlastníků Dluhopisů za Emitentem nebudou plně a v rozumném čase uspokojeny.

Zajištění Dluhopisů zástavním právem k nemovitostem a jiným vybraným aktivům je způsob zajištění dluhopisů, který není v České republice zákonem výslovně upraven. Zástavní právo zajišťující Dluhopisy se zřizuje pouze na jméno Agenta pro zajištění jako správce zajištění ve smyslu § 2010 odst. 2

občanského zákoníku (NOZ) a §§ 20 a 20a Zákona o dluhopisech. Agent pro zajištění není v daném případě společným a nerozdílným věřitelem Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem Dluhopisu, ale spravuje a případně realizuje Zajištění ve prospěch Vlastníků Dluhopisů. Veškerou zajišťovací dokumentaci uzavírá pouze Agent pro zajištění, který je tak jediným zajištěným věřitelem.

Emitent dále nemůže vyloučit, že nedojde ke změně Agenta pro zajištění, ať již z rozhodnutí Emitenta, z důvodu, že současný Agent pro zajištění ukončí smlouvu, či z jiných důvodů. Přestože Emitent při výběru Agenta pro zajištění postupuje s dostatečnou obezřetností, případný nový Agent pro zajištění nemusí mít obdobnou zkušenost či reputaci jako stávající Agent pro zajištění a může existovat riziko, že nebude dostatečně schopen uplatnit a vymáhat peněžité pohledávky z Dluhopisů vůči Emitentovi a tím může být ohroženo uspokojení pohledávek jednotlivých Vlastníků Dluhopisů.

Agent pro zajištění není povinen jednat na základě rozhodnutí schůze Vlastníků Dluhopisů, pokud by takové rozhodnutí schůze Vlastníků Dluhopisů bylo dle názoru Agenta pro zajištění v rozporu s právními předpisy či dobrými mravy. Emitent nemůže vyloučit, že takové nerespektování rozhodnutí schůze Vlastníků Dluhopisů, pokud by se ukázalo jako nesprávné, sníží či znemožní úspěšnou realizaci Zajištění.

(l) ***Riziko spojené s poplatkem Agenta pro zajištění***

Dluhopisy jsou zajištěny Zajištěním zřízeným na jméno Agenta pro zajištění jako správce Zajištění, jak je uvedeno v Emisních podmínkách. V případě realizace Zajištění bude výtěžek krácen mimo jiné o odměnu a související náklady Agenta pro zajištění. Agent pro zajištění má na základě smlouvy s Agentem pro zajištění nárok na odměnu ve výši 4 (čtyři) % z částky získané z realizace Zajištění. V závislosti na způsobu realizace Zajištění může být nutné či vhodné za tímto účelem angažovat třetí strany, které si mohou za tyto služby účtovat další poplatky, jejichž přesná výše však nebude Vlastníkům Dluhopisů upřesněna, nicméně bude odpovídat běžnému tržnímu standardu.

II. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Zastupitelné dluhopisy vydávané společností FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. založenou a existující podle českého práva, se sídlem Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 279 18 041, zapsanou pod sp. zn. A 76651 vedenou Městským soudem v Praze (dále jen "**Emitent**"), v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 252.000.000 (slovy: dvě stě padesát dva milionů) Kč, s možností navýšení až do maximální celkové jmenovité hodnoty 420.000.000 (slovy: čtyři sta dvacet milionů) Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 3,95 % p.a. a splatné v roce 2026 (dále jen "**Emise**" a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen "**Dluhopisy**"), se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen "**Emisní podmínky**") a zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o dluhopisech**"). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím komplementáře Emitenta ze dne 25. 2. 2021. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003531105. Název Dluhopisu je Dluhopis FINEP IV. 3,95/26.

Dluhy z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny finanční zárukou Ručitele a zástavním právem k Nemovitostem a Pohledávkám (jak jsou tyto pojmy definovány níže).

Ručitel se v Záruce (jak je tento pojem definován níže), která se řídí českým právem, a jejíž kopie tvoří součást těchto Emisních podmínek, neodvolatelně a bezpodmínečně zavázal vůči Vlastníkům Dluhopisů (jak je tento pojem definován níže), že pokud Emitent nesplní svoje dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů, vyplývající pro Emitenta z Dluhopisů podle těchto Emisních podmínek, splní tyto dluhy za Emitenta bezpodmínečně, bezodkladně a v plné výši.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů bude zajišťovat UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO: 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3608 vedenou Městským soudem v Praze (dále také jen "**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 (dále jen "**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 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále také jen "**Kotační agent**"), o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze, a.s. (dále jen "**BCPP**"). V případě přijetí Emise k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

Zavazuje-li se Emitent v těchto Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba (zejména Ručitel) splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu § 1769, věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "**NOZ**"), že třetí osoba splní, co bylo ujednáno. První věta § 1769 NOZ se v daných případech nepoužije.

Česká národní banka (dále jen "**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 a ČNB schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

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

Dluhopisy jsou zaknihovanými cennými papíry a mají formu na doručitele. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 3.000.000 (slovy: tři miliony) Kč. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise (tj. suma jmenovitých hodnot Dluhopisů) je 252.000.000 (slovy: dvě stě padesát dva milionů) Kč; počet Dluhopisů je 84 (slovy: osmdesát čtyři) kusů. Emitent je oprávněn v souladu s článkem 2.1 těchto Emisních podmínek rozhodnout o navýšení celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů až do 420.000.000 (slovy: čtyři sta dvacet milionů) Kč.

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.

"**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.

Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou mít Dluhopis z jakýchkoli důvodů zapsán na svém účtu vlastníka v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora.

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 ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl přidělen rating. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

2. CELKOVÁ JMENOVITÁ HODNOTA, EMISNÍ KURZ, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise je 26. 3. 2021 (dále jen "**Datum emise**"). Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která začne běžet dnem schválení prospektu Dluhopisů Českou národní bankou (ČNB a skončí uplynutím 12 (dvanácti) měsíců od takového schválení (tj. s platností prospektu Dluhopisů) (dále jen "**Emisní lhůta**"), případně dodatečné lhůty pro upisování (dále také "**Dodatečná emisní lhůta**"), pokud nebude Emisní lhůta dostačující. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky.

Emitent má právo k Datu emise či v průběhu Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty, vydat Dluhopisy i ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, nepřekročí celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů 420.000.000 (slovy: čtyři sta dvacet milionů) Kč.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty a/nebo Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Centrálnímu depozitáři vydání dodatečných Dluhopisů a celkovou jmenovitou hodnotu Dluhopisů a Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu vydaných Dluhopisů.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % (dále jen "**Emisní kurz**") jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty (jak jsou tyto pojmy definovány výše), bude vždy určen Emitentem tak, aby zohledňoval

převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Dluhopisy budou nabídnuty prostřednictvím společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., (dále též "**Hlavní manažer**"), ke koupi v rámci sekundárního trhu kvalifikovaným i jiným investorům, a to v souladu s příslušnými právními předpisy a prospektem Dluhopisů.

Emitent udělil Hlavnímu manažerovi výhradní pověření v souvislosti s Emisí působit v roli hlavního manažera a Hlavní manažer se zavázal vůči Emitentovi vynaložit veškeré přiměřené úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby vyhledal potenciální investory (zájemce o koupi Dluhopisů) a prodal jim Dluhopisy na sekundárním trhu. Hlavní manažer ani žádná jiná osoba však v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi žádnou pevnou povinnost Dluhopisy upsat či koupit. Dluhopisy nebudou nabízeny veřejně ve smyslu příslušných právních předpisů.

Dluhopisy umístěné Hlavním manažerem budou k Datu emise, nebo jakýmkoli pozdějším datům dohodnutým mezi Emitentem a Hlavním manažerem, vydány připsáním na majetkový účet Hlavního manažera na základě smlouvy o upsání a koupi dluhopisů uzavřené před dnem příslušným vypořádání primárního úpisu, jejímž předmětem bude povinnost Emitenta vydat, a povinnost Hlavního manažera upsat a koupit, Dluhopisy za podmínek ve smlouvě uvedených.

Dluhopisy budou v příslušný den vypořádání dohodnutý ve smlouvě o upsání a koupi Dluhopisů připsány ve prospěch Hlavního manažera v evidenci Vlastníků Dluhopisů proti zaplacení emisního kurzu na příslušný účet sdělený za tímto účelem Emitentem Hlavnímu manažerovi.

3. STATUS DLUHOPISŮ

3.1 Status Dluhopisů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajišťované Zárukou a Zajištěním (jak jsou tyto pojmy definovány níže) na jméno Agenta pro zajištění (jak je tento pojem definován níže), které jsou a budou co do pořadí svého splnění 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.

3.2 Zajištění dluhů z Dluhopisů a Agent pro zajištění

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou zajišťovány následujícím způsobem:

(A) Finanční zárukou ve smyslu § 2029 a násl. NOZ poskytovanou společností FINEP HOLDING, SE, se sídlem na adrese Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 279 27 822, zapsanou pod sp. zn. H 7 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "**Ručitel**").

Ručitel ve finanční záruce (dále jen "**Záruka**") bezpodmínečně a neodvolatelně zaručuje každému Vlastníkovi Dluhopisů, 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, vyplývajícího z možné neplatnosti, neúčinnosti, zdánlivosti nebo nevymahatelnosti povinností z Dluhopisů, Ručitel v souladu s Emisními podmínkami Dluhopisů na základě výzvy Vlastníka Dluhopisů zaplatí takovouto částku v plné výši a v příslušné měně, a to nejpozději do 10 (deseti) kalendářních dní od doručení výzvy Vlastníka Dluhopisů Ručiteli. Kopie Záruky tvoří přílohu č. 1 těchto Emisních podmínek.

a

(B) Zástavním právem prvního pořadí na jméno Agenta pro zajištění (jak je tento pojem definován níže), včetně zákazu zřízení zástavního práva v dalším pořadí, a ve prospěch Vlastníků Dluhopisů k následujícím aktivům Emitenta:

(i) Nemovitosti:

Katastrální území Hlubočepy

- pozemek parcelní č. 1785/73, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1785/74, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1791/3, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1791/4, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1791/5, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1791/6, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1791/15, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/9, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/10, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/11, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/28, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/29, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/30, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/92, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/93, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/95, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/96, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/100, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/104, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/106, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/109, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/111, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/138, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/139, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1792/142, včetně příslušenství
- pozemek parcelní č. 1799/2, včetně příslušenství

(dále jen "**Nemovitosti**")

(ii) Pohledávky:

- pohledávky z Umořovacího fondu (jak je tento definovány níže)

(dále jen "**Pohledávky**")

Zástavní právo k Nemovitostem a Pohledávkám se dále označuje společně též jako "**Zajištění**". Příslušné zástavní smlouvy, na základě nichž se zřizuje Zajištění (dále též "**Zástavní smlouvy**"), budou Vlastníkům Dluhopisů k dispozici k nahlédnutí v běžné pracovní době v Určené provozovně.

"**Agentem pro zajištění**" je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Ve snaze zlepšit postavení Vlastníků Dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů zástavním právem k Zajištění s pomocí institutu Agenta pro zajištění, který je smluvně zavázán vyplatit výtěžek z realizace Zajištění Administrátorovi za účelem jeho výplaty Vlastníkům Dluhopisů v rozsahu nesplnění dluhu Emitenta. Pro vyloučení pochyb se uvádí, že se na činnost Agenta pro zajištění nepoužije ustanovení § 1868 odst. 1 NOZ (ani související ustanovení, zejm. § 1126 a násl. NOZ). Agent pro zajištění vykonává svojí činnost dle § 2010 odst. 2 NOZ jako správce zajištění a dle §§ 20 a 20a Zákona o dluhopisech jako agent pro zajištění (Agent pro zajištění tedy není v tomto případě společným a nerozdílným věřitelem Emitenta).

Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případným výkonem Zajištění ve prospěch Vlastníků Dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními jednáními v souvislosti se Zajištěním je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (dále jen "**Smlouva s agentem pro zajištění**"). Kopie Smlouvy s agentem pro zajištění je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

Při plnění funkce Agenta pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s náležitou péčí a v souladu s pokyny Vlastníků Dluhopisů ve formě rozhodnutí Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12.1.1), jak je uvedeno níže, vyjma případů, kdy jsou taková rozhodnutí Schůze dle názoru Agenta pro zajištění v rozporu s právními předpisy či dobrými mravy. V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost (z důvodu odnětí příslušných podnikatelských oprávnění, insolvenčního řízení apod.) či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agenta pro zajištění ze strany Agenta pro zajištění, Emitent bez zbytečného odkladu pověří výkonem funkce Agenta pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy jinou osobu s oprávněním obchodníka s cennými papíry, který může na základě své licence funkci Agenta pro zajištění vykonávat. Tato změna se však nesmí týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů. Za tímto účelem pak Emitent neprodleně uzavře s novým Agentem pro zajištění novou zajišťovací dokumentaci, která bude ve všech podstatných ohledech shodná se stávající zajišťovací dokumentací a stávající Agent pro zajištění je povinen poskytnout v souvislosti s výměnou Agenta pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agenta pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Emisních podmínek.

3.3 Agent pro zajištění

Agent pro zajištění je oprávněn a povinen v souladu s příslušným rozhodnutím Schůze požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi Dluhopisu ohledně dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů. Agent pro zajištění je rovněž oprávněn a povinen vykonávat všechna práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva, která vyplývají ze zajišťovací dokumentace týkající se Zajištění v souladu s těmito Emisními podmínkami, Smlouvou s agentem pro zajištění a příslušnými Zástavními smlouvami. Veškeré Zajištění je zřízeno na jméno Agenta pro zajištění jako příjemce Zajištění a ve prospěch Vlastníků Dluhopisů. Úpisem či koupí Dluhopisů dále ustanovuje každý Vlastník Dluhopisu Agenta pro zajištění, aby vystupoval jako jediná strana zajišťovací dokumentace (v jejíž prospěch se zřizuje Zajištění) a aby svým jménem a na účet příslušného Vlastníka Dluhopisu vykonával všechna práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva, která vyplývají ze zajišťovací dokumentace.

Při výkonu práv Agenta pro zajištění dle těchto Emisních podmínek, Smlouvy s agentem ro zajištění a Zástavních smluv se na Agenta pro zajištění hledí jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky z Dluhopisů.

3.4 Zřízení Zajištění

S výjimkou zástavního práva k Nemovitostem Emitent zřídí Zajištění k Datu emise. V případě zástavního práva k Nemovitostem Emitent na vlastní náklady podá příslušné návrhy na vklad zástavního práva prvního pořadí k Nemovitostem do katastru nemovitostí a toto doloží Agentovi pro zajištění nejpozději k Datu emise tak, aby zástavní právo k Nemovitostem prvního pořadí na jméno Agenta pro zajištění bylo zřízeno nejpozději ve lhůtě 60 (šedesáti) dnů od Data emise.

Emitent bude Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům Dluhopisů za to, že Zajištění platně nevzniklo či nenabylo účinnosti, nebo že učinil nebo neučinil jakékoli jednání v souvislosti se Zástavními smlouvami k předmětu Zajištění, ledaže k uvedenému došlo v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agenta pro zajištění.

3.5 Postup v případech prodlení se zřízením Zajištění nebo ztráty zajištění

Pokud nedojde ke zřízení Zajištění ve lhůtě uvedené v článku 3.4 či pokud dojde částečně či zcela k zániku Zajištění ve shora uvedeném rozsahu, je Emitent povinen neprodleně svolat Schůzi, na které odůvodní takovou skutečnost. Schůze následně prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků Dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění, stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

Jestliže Schůze nerozhodne o předčasné splatnosti Dluhopisů, pak osoba, která byla oprávněna k účasti a hlasování na Schůzi a podle zápisu z této Schůze pro přijetí usnesení Schůze nehlasovala (tj. hlasovala pro usnesení o předčasné splatnosti nebo nehlasovala) nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen "**Žadatel**"),

může požadovat předčasné splacení jmenovité hodnoty a poměrné části výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizí. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů od uveřejnění takového usnesení Schůze písemným oznámením (dále jen "**Žádost**") zaslaným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatné 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost Administrátorovi doručena (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

V Žádosti je nutné uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit do Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 Emisních podmínek.

3.6 Vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agenta pro zajištění

Agent pro zajištění je oprávněn požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli dlužné částky, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi Dluhopisu ohledně dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím výkonu Zajištění (které je zřízeno pouze na jméno Agenta pro zajištění). Z tohoto důvodu jsou všichni Vlastníci Dluhopisů povinni vykonávat svá práva z Dluhopisů, která by mohla jakkoli ohrozit existenci nebo kvalitu Zajištění (včetně uplatnění a vymáhání jakékoli peněžité pohledávky vůči Emitentovi na základě Dluhopisů prostřednictvím výkonu Zajištění), pouze v součinnosti s Agentem pro zajištění a jeho prostřednictvím. O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agenta pro zajištění, včetně výkonu Zajištění, pak rozhoduje Schůze svolaná v souladu s těmito Emisními podmínkami. O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agenta pro zajištění, včetně výkonu Zajištění, rozhodne Schůze prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků Dluhopisů s tím, že zároveň určí i společný postup a způsob výkonu zástavního práva v souladu se zákonem a příslušnými Zástavními smlouvami; Schůze je zejména povinna při svém rozhodování o způsobu výkonu zástavního práva respektovat způsoby realizace, lhůty a korektivy uvedené v Zástavních smlouvách.

Práva ze Záruky mohou vykonávat Vlastníci Dluhopisů samostatně a nezávisle na výkonu Zajištění.

3.7 Postup Agenta pro zajištění při vymáhání dluhů a výkonu Zajištění

Pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění povinností a následně Schůze v souladu s článkem 3.6 rozhodne o vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agenta pro zajištění a případném výkonu Zajištění (včetně způsobu výkonu Zajištění), bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím Schůze, včetně výkonu Zajištění určeným způsobem, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem, Administrátorem či kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu doručen zápis z dané Schůze. Před započetím realizace Zajištění je Agent pro zajištění oprávněn vyžádat si po Vlastnících Dluhopisů přiměřenou zálohu na náklady spojené s realizací Zajištění a další nezbytnou součinnost či ujištění od Vlastníků Dluhopisů (včetně slibu odškodnění za dluhy vzniklé v souvislosti s realizací Zajištění, které by nebyly uhrazeny Emitentem, řádně a včas) související s jeho službami při realizaci Zajištění. Výtěžek z výkonu Zajištění pak Agent pro zajištění po odečtení svých nákladů a případných dalších nákladů na výkon Zajištění a odměny ve výši 4,00 (čtyři) % z výtěžku realizace Zajištění převede na účet Administrátora za účelem výplaty Vlastníkům Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých dluhů z Dluhopisů vrácen Emitentovi. V průběhu výkonu svých povinností bude Agent pro zajištění informovat (sám nebo prostřednictvím Administrátora) Vlastníky Dluhopisů o postupu při realizaci Zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se Zajištěním, a to způsobem uvedeným v příslušném rozhodnutí Schůze. V případě, že výtěžek z výkonu Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci Dluhopisů uspokojeni z výtěžku výkonu Zajištění poměrně a neuspokojená část pohledávek z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s právními předpisy.

3.8 Umořovací fond

Emitent zřídí k Datu emise zvláštní fond představovaný prostředky na vázaném účtu vedeném u Hlavního manažera za účelem soustředění finančních prostředků získaných prodejem Nemovitostí a sloužících ke splacení dluhů z Dluhopisů (dále jen "**Umořovací fond**").

Emitent bude oprávněn prodat jakékoli Nemovitosti třetí osobě či osobám za podmínek běžných v obchodním styku (*arms's lenght*), při zohlednění posledního ocenění Nemovitostí dle článku 4.3 Emisních podmínek a výhradně za finanční protiplnění. Jakékoli finanční protiplnění za Nemovitosti musí být nabyvatelem složeno vždy přímo do Umořovacího fondu. Prostředky v Umořovacím fondu mohou být až do splacení Dluhopisů

použity výhradně ke splacení dluhů z Dluhopisů, popř. mohou být uvolněny ve prospěch Emitenta za podmínek uvedených v článku 3.9 níže.

Pohledávky z Umořovacího fondu budou zastaveny na jméno Agenta pro zajištění v souladu s článkem 3.2 Emisních podmínek za účelem zajištění dluhů z Dluhopisů. Emitent může s prostředky na účtu disponovat pouze v souladu s Emisními podmínkami. Prostředky uložené v Umořovacím fondu mohou být před Dnem konečné splatnosti dluhopisů použity Emitentem pouze (i) ke splacení dluhů z Dluhopisů nebo (ii) k odkupu Dluhopisů prostřednictvím Hlavního manažera na trhu s tím, že Emitent bez zbytečného prodlení rozhodne o zániku takových odkoupených Dluhopisů, nebo (iii) v souladu s článkem 3.9 níže.

3.9 Povolené uvolnění prostředků z Umořovacího fondu

Emitent je oprávněn požádat Agenta pro zajištění, i opakovaně, o uvolnění prostředků z Umořovacího fondu. Podmínkou pro takové uvolnění prostředků z Umořovacího fondu je (i) doručení ad hoc LTV certifikátu, který nebude starší než 3 (tři) měsíce od požadovaného data uvolnění prostředků z Umořovacího fondu a ze kterého bude zřejmé, že ukazatel LTV zůstane i po zamýšleném uvolnění nižší než 65 %, Agentovi pro zajištění a (ii) skutečnost, že nenastal Případ neplnění povinností, ani že takový Případ neplnění povinností v přímém důsledku uvolnění prostředků z Umořovacího fondu nenastane. Agent pro zajištění je povinen uvolnit požadované prostředky z Umořovacího fondu nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne doručení žádosti Emitenta a splnění podmínek uvedených v předchozí větě.

4. POVINNOST ZDRŽET SE ZŘÍZENÍ ZAJIŠTĚNÍ A DALŠÍ POVINNOSTI EMITENTA A RUČITELE

4.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoli svých Dluhů zástavními nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních práv nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů byly (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12 těchto Emisních podmínek).

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na:

(a) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, jaká se obvykle poskytují v rámci podnikatelské činnosti provozované Emitentem nebo zřízená v souvislosti s obvyklými operacemi Emitenta; nebo

(b) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob (stávající či budoucí) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta existujících k Datu emise; nebo

(c) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

Pro účely těchto Emisních podmínek "**Dluhy**" znamenají povinnosti Emitenta zaplatit jakékoli dlužné částky vyplývající z dluhového financování, včetně ručitelských povinností. Pro účely definice Dluhů znamenají "**ručitelské povinnosti**" závazky převzaté Emitentem za dluhy třetích osob z dluhového financování ve prospěch třetích osob mimo Skupinu ve formě ručitelského prohlášení, finanční záruky či jiné formy ručení, záruky, směnečného rukojemství či převzetí společné a nerozdílné povinnosti.

"**Skupina**" pro účely těchto Emisních podmínek znamená k určitému dni Ručitele a všechny osoby ovládané Ručitelem, včetně Emitenta.

4.2 Informační povinnost Emitenta a Ručitele

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech dluhů vyplývajících z Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami bude v zákonných lhůtách a v souladu s pravidly BCPP uveřejňovat své roční finanční výkazy a plnit další informační povinnosti vyžadované příslušnými právními předpisy.

Ručitel se zavazuje, že do doby splnění všech dluhů vyplývajících z Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami bude v zákonných lhůtách uveřejňovat své finanční výkazy a plnit další informační povinnosti vyžadované příslušnými právními předpisy.

Emitent bude Agentovi pro zajištění poskytovat až do konečného splacení všech Dluhopisů následující dokumenty a informace, resp. zajistí poskytnutí takových dokumentů či informací Ručitelem:

- auditované roční účetní výkazy a kopie přiznání k dani z příjmů Emitenta a Ručitele (vždy do konce června příslušného roku za rok předcházející);
- pololetní nekonsolidované finanční výkazy Emitenta a Ručitele do 60 (šedesáti) dnů od skončení pololetí;
- aktualizaci ocenění Nemovitostí vypracovaného nezávislým odhadcem na trhu nemovitostí ze seznamu akceptovatelných nezávislých odhadců uvedeného ve Smlouvě s agentem pro zajištění (Emitent si bude moci ze seznamu příslušného odhadce vždy pro daný případ zvolit), v rozsahu uspokojivém pro Agenta pro zajištění, a to každých 12 (dvanáct měsíců) vždy k výročí Data emise, s tím že výchozí ocenění Nemovitostí bylo zpracováno dne 2. 2. 2021;
- dokumenty dokládající plnění ukazatele LTV, a to každých 12 (dvanáct měsíců), poprvé k Datu emise na základě ocenění Nemovitostí zpracováno dne 2. 2. 2021;
- LTV certifikát; a
- další relevantní informace, které si může Agent pro zajištění rozumně vyžádat v souvislosti s plněním povinností Emitenta z Emisních podmínek.

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

4.3 Ukazatel LTV

Emitent se zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů bude ve vztahu k Emitentovi vždy splněn ukazatel LTV.

Ukazatel LTV je definován jako:

LTV = U / (N + C) (v %)

kde

U znamená k okamžiku, kdy je LTV poměřován, celkovou jmenovitou hodnotu vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů (vyjma Dluhopisů ve vlastnictví Emitenta);

N znamená tržní hodnotu Nemovitostí (po odečtení kupní ceny za případně v mezidobí prodané Nemovitosti dle článku 4.5 těchto Emisních podmínek) stanovenou vždy k datu výročí Data emise nezávislým odhadcem na trhu nemovitostí akceptovatelným pro Agenta pro zajištění. Seznam akceptovatelných nezávislých odhadců bude uveden ve Smlouvě s agentem pro zajištění. Ocenění musí být formou i obsahem uspokojivé pro Agenta pro zajištění a musí odpovídat standardům na tuzemském trhu oceňování nemovitostí; a

C znamená zůstatek v Umořovacím fondu.

Ukazatel LTV ani jednotlivé dílčí složky, ze kterých se počítá, nejsou a nebudou jako takové uvedeny a zveřejňovány ve finančních výkazech Emitenta; hodnota ukazatele LTV (včetně způsobu jeho výpočtu a jeho jednotlivých dílčích složek) bude ověřována Agentem pro zajištění způsobem uvedeným níže a bude k dispozici Vlastníkům Dluhopisů v podobě LTV certifikátu, jak je tento definován níže.

Pro dodržování ukazatele LTV platí:

Pokud ukazatel LTV překročí v okamžiku, kdy je poměřován, hranici **75 %**, nastane Případ porušení povinností dle článku 9.1 níže, ledaže Ručitel, anebo jiná osoba ze Skupiny poskytne Emitentovi do 1 (jednoho) měsíce od takového zjištění dostatečnou hotovost formou vkladu do základního kapitálu nebo příplatku mimo základní kapitál nebo formou půjčky podřízené dluhům z Dluhopisů, která bude uložena v Umořovacím fondu, a v jejímž důsledku se ukazatel LTV vrátí pod uvedenou mezní hodnotu.

V případě neplnění ukazatele LTV, jak je uvedeno výše, může Emitent jako alternativu k postupu dle předcházejícího odstavce tohoto článku 4.3 odkoupit prostřednictvím Hlavního manažera, nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dnů po doručení výzvy Agenta pro zajištění na trhu příslušný objem Dluhopisů, aby ukazatel LTV dosahoval hodnoty požadované v tomto článku 4.3. V takovém případě Emitent ihned po odkoupení Dluhopisů rozhodne o jejich zániku.

Výpočet ukazatele LTV bude poprvé proveden Emitentem a předložen Agentovi pro zajištění k Datu emise a následně každých 12 (dvanáct) měsíců (na základě aktuálního objemu nesplacené části Emise a aktualizované tržní hodnoty Nemovitostí). Výpočty LTV budou Agentovi pro zajištění předloženy ve formě certifikátu o plnění ukazatele LTV (dále jen "**LTV certifikát**"), jehož vzor tvoří přílohu Smlouvy s agentem pro zajištění. Agent pro zajištění za pomoci podkladů získaných od Emitenta ověří výpočet hodnoty LTV uvedený v LTV certifikátu

a zajistí, aby LTV certifikát (včetně případných výhrad Agenta pro zajištění k hodnotě LTV nebo způsobu výpočtu hodnoty LTV) byl bez zbytečného prodlení Vlastníkům Dluhopisů na jejich náklady k dispozici k nahlédnutí v běžné pracovní době v Určené provozovně.

Ukazatel LTV bude vždy hodnocen na základě ocenění k příslušnému dni výročí Data emise.

4.4 Povinnost Emitenta udržovat vlastní jmění

Emitent je do doby splnění všech vydaných a dosud nesplacených dluhů vyplývajících z Dluhopisů povinen udržovat nezápornou hodnotu svého vlastního jmění.

4.5 Nakládání s Nemovitostmi

Emitent je oprávněn kdykoli prodat jakoukoli Nemovitost při dodržení podmínek uvedených v článku 3.8 výše. Agent pro zajištění doručí v takovém případě Emitentovi písemné potvrzení o vzdání se zástavního práva k příslušné Nemovitosti, avšak nejdříve poté, co Emitent dodrží veškeré povinnosti uvedené v článku 3.8 výše (přičemž Agent pro zajištění si může k zamýšlenému převodu vyžádat po Emitentovi jakékoli dokumenty či informace, které bude dle svého výhradního uvážení považovat za nezbytné pro posouzení, zda převod příslušné Nemovitosti proběhne v souladu s článkem 3.8 výše). Emitent nebude oprávněn jakoukoli Nemovitost prodat, pokud nastal nebo trvá Případ porušení povinností dle článku 9.1 těchto Emisních podmínek.

Povoleným prodejem jakékoli Nemovitosti dle tohoto článku 4.5 se daná nemovitost již dále nepovažuje za Nemovitost pro účely povinností uvedených v těchto Emisních podmínkách.

4.6 Společná ustanovení k povinnostem Emitenta a Ručitele

Ručitel se v Záruce zavázal dodržovat veškeré své povinnosti uvedené v tomto článku 4.

5. VÝNOS

5.1 Způsob stanovení výnosu, úrokové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 3,95 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny zpětně za každé pololetí, vždy 26. 3. a 26. 9. každého roku (každý takovýto den dále jen "**Den výplaty výnosu**"). Prvním Dnem výplaty výnosu bude 26. 9. 2021.

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

Částka úrokového výnosu náležící k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). 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.

"**Výnosovým 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. Pro účely začátku trvání kteréhokoliv Výnosového 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 (jak je tento pojem definován v článku 6.1 těchto Emisních podmínek), Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článcích 3.5, 9.2, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek) 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 1 (jeden) rok se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát dní) rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) kalendářních dnech (BCK Standard 30E/360), přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní.

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 26. 3. 2026 (dále jen "**Den konečné splatnosti dluhopisů**").

Vlastník Dluhopisu není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů před Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními článků 3.5, 6.4, 9, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek.

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 Vlastníků Dluhopisů

6.4.1 Změna kontroly

Pokud dojde k Změně kontroly, Emitent tuto skutečnost písemně oznámí Administrátorovi bez zbytečného prodlení, avšak nejpozději do 3 (tří) Pracovních dní poté, co se o takovéto skutečnosti dozví, a dále také Vlastníkům Dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek (dále také jen "**Oznámení o změně kontroly**").

"**Změna kontroly**" nastane, pokud fyzické osoby ovládající Ručitele, tj. Michal Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Tomáš Pardubický a Štěpán Havlas, nebo osoby jim blízké, přestanou být přímým či nepřímým vlastníkem 51 % akcií Ručitele nebo osobami majetkově ovládající Emitenta, nebo jinak přestanou ovládat vedení a strategii nebo záležitosti Emitenta či Ručitele, ať už přímo či nepřímo, prostřednictvím komanditisty či komplementáře, vlastnictvím podílu, se kterým je spojeno hlasovací právo, či prostřednictvím smlouvy nebo jinak.

6.4.2 Právo Vlastníků Dluhopisů požadovat předčasné splacení

Kterýkoliv Vlastník Dluhopisů může nejpozději 45 (čtyřicet pět) kalendářních dní poté, co bylo uveřejněno Oznámení o změně kontroly, na základě svojí úvahy písemným oznámením adresovaným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen "**Oznámení o předčasném splacení**") požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a které od tohoto momentu nepřevede, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže v článku 9.2 těchto Emisních podmínek) a Emitent je povinen takovéto Dluhopisy (společně s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit, a to ve lhůtě uvedené v článku 9.2 těchto Emisních podmínek.

6.4.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení 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 podle předcházejícího článku 6.4.2 těchto Emisních podmínek. Takovéto odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

6.4.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.4 se jinak přiměřeně použije ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

6.5 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou pro účely článku 4.1 považovány za úplně splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 5, 6, 9, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek.

7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

7.1 Měna plateb

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

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 euro, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na euro, 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 euro, přičemž jako směnný kurz koruny české na euro bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ porušení povinnosti podle Emisních podmínek.

7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem provedeny prostřednictvím Administrátora k termínům, uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takovýto den dle kontextu dále také jen "**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.

"**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.

7.4 Určení práva na přijetí výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen "**Oprávněné osoby**"). Pro účely určení příjemce úrokového či jiného výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro výplatu výnosu.

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

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen "**Oprávněné osoby**"). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

"**Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty**" je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni konečné splatností dluhopisů, resp. Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený v bance v České republice podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba udělí a doručí Administrátorovi na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem (dále také jen "**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 takovouto 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.

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 těchto Emisních podmínek, potom se povinnost Emitenta zaplatit jakoukoliv dlužnou částku vůči takovéto Oprávněné osobě považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 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 se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům Dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek.

8. ZDANĚNÍ

Daňové právní předpisy státu investora a daňové právní předpisy České republiky jako sídla Emitenta mohou mít dopad na příjmy z Dluhopisů. Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoliv druhu, ledaže by takováto srážka daní nebo poplatků byla vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takovéto platby. Pokud bude jakákoliv takováto srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takovéto platby, Emitent nebude povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků. Emitent přebírá odpovědnost za srážku daně u zdroje.

9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH PORUŠENÍ POVINNOSTÍ

9.1 Případy porušení povinností

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

(a) *Neplacení*

jakákoliv platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s článkem 7 těchto Emisních podmínek a takovéto porušení zůstane nenapraveno déle než 10 (deset) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny; nebo

(b) *Porušení jiných povinností*

Emitent nebo Ručitel nesplní nebo nedodrží kteroukoliv svou povinnost (jinou než uvedenou pod písm. (a) výše) v souvislosti s Dluhopisy podle Emisních podmínek, resp. Záruky, a takovéto porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) kalendářních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny; nebo

(c) *Neplnění ostatních dluhů Emitenta nebo Ručitele*

jakýkoliv Dluh Emitenta nebo Ručitele v souhrnné částce přesahující 100.000.000 (slovy: jedno sto milionů) Kč nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně nebude příslušným dlužníkem uhrazen v okamžiku, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazen i po uplynutí případné odkladné lhůty k plnění, která byla původně stanovena; nebo jakýkoliv takovýto dluh je prohlášen splatným před původním datem splatnosti jinak než na základě rozhodnutí dlužníka nebo (za předpokladu, že nenastal případ porušení povinností, jakkoliv označený) na základě rozhodnutí věřitele; nebo

(d) *Soudní a jiná rozhodnutí*

Emitent nebo Ručitel nesplní jakoukoliv soudem, rozhodčím soudem nebo správním orgánem pravomocně uloženou platební povinnost, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 10.000.000 (slovy: deset milionů) Kč nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně, a to ani ve lhůtě 30 (třiceti) kalendářních dní od doručení takovéhoto pravomocného rozhodnutí Emitentovi, resp. Ručiteli, nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí; nebo

(e) *Protiprávnost*

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

(f) *Platební neschopnost*

Emitent nebo Ručitel 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 je podán nikoliv zjevně bezdůvodný insolvenční návrh; nebo soud nebo jiný orgán příslušné jurisdikce vyhlásí na majetek Emitenta nebo 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, nepostačuje na úhradu nákladů řízení; nebo

(g) *Likvidace*

(i) bude vydáno pravomocné rozhodnutí soudu České republiky nebo přijato usnesení schůze společníků Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (ii) bude vydáno pravomocné rozhodnutí soudu České republiky nebo přijato usnesení valné hromady Ručitele o zrušení Ručitele s likvidací; nebo

(h) *Zproštění se či ukončení Záruky*

Záruka nebo kterékoliv její ustanovení přestane být kdykoliv z jakéhokoliv důvodu platné a účinné, nebo Ručitel podal námitku kvůli neplatnosti nebo neúčinnosti Záruky nebo kteréhokoliv jejího ustanovení; nebo

(i) *Vyloučení či vyřazení Dluhopisů z obchodování na Regulovaném trhu BCPP*

Generální ředitel BCPP (nebo jiný oprávněný orgán BCPP) rozhodne o vyloučení či vyřazení Dluhopisů z obchodování na Regulovaném trhu BCPP, nebo Regulovaný trh BCPP, na kterém budou Dluhopisy přijaty k obchodování, přestane být regulovaným trhem ve smyslu zákona (a Dluhopisy nebudou současně přijaty k obchodování na jiném regulovaném trhu); nebo

(j) *Ukončení nebo změna podnikání*

Emitent přestane podnikat v oblasti realitního trhu a výstavby nemovitostí nebo přestane být oprávněn vykonávat hlavní předmět svojí činnosti;

potom

může kterýkoliv Vlastník Dluhopisů na základě svého uvážení písemným oznámením adresovaným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen "**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 (dále také jen "**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 předčasné 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 dříve, 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 jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

10. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 3 (tří) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

11. ADMINISTRÁTOR

11.1 Administrátor

11.1.1 Administrátor a Určená provozovna

Administrátorem je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a určená provozovna (dále jen "**Určená provozovna**") je na následující adrese:

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Želetavská 1525/1
140 92 Praha 4

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 se nesmí týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů.

Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo stanovení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům Dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv takováto změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní ode dne takovéhoto 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 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, 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

Emitent, Agent pro zajištění nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále také jen "**Schůze**"), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak (zejména v případě, kdy svolává Schůzi Vlastník Dluhopisu v důsledku prodlení Emitenta se svoláním Schůze dle článku 12.1.2 níže). Náklady spojené s účasti na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisu, nebo Vlastníci Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 12.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z evidence ve vztahu k Emisi, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků Dluhopisů v případě (každý z případů níže dále jen "**Změna zásadní povahy**"):

(a) návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje;

(b) ukončení činnosti Agenta pro zajištění v souladu se Smlouvou s agentem pro zajištění nebo požadavku na změnu v osobě Agenta pro zajištění ze strany Vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů;

(c) návrhu na přeměnu Emitenta (dle příslušných ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění);

(d) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je (toto se pro vyloučení pochyb nevztahuje na prodej Nemovitostí povolený těmito Emisními podmínkami), za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisů nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů;

(e) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;

(f) návrhu na podání žádosti o vyřazení Dluhopisů z obchodování na evropském regulovaném trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor; a

(g) změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit dluhy vyplývající z Dluhopisů.

Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu porušení povinností.

12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13 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 písm. (a) vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat.

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

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník Dluhopisu (dále jen "**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**"), který byl evidován jako Vlastník Dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů dni konání příslušné Schůze (dále jen "**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 nepřihlíží.

12.2.2 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 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 hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem Dluhopisu nebo svolávajícími Vlastníky Dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

12.3.3 Společný zástupce

Prvním společným zástupcem je Agent pro zajištění. 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 webových stránkách uvedených v článku 13 těchto Emisních podmínek.

12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek nebo (ii) k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

12.3.5 Odročení Schůze

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

Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující

o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. (a) 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 dle článku 12.1.2 písm. (a) až (g) těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen "**Žadatel**"), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen "**Žádost**") určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

12.4.2 Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků Dluhopisů

Pokud je na pořadu jednání Schůze Změna zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (b) až (g) těchto Emisních podmínek a Schůze s těmito Změnami zásadní povahy nesouhlasí, pak může Schůze i nad rámec pořadu jednání rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s usnesením Schůze, kterým nesouhlasila se Změnami zásadní povahy dle článku 12.1.2 písm. (b) až (g) těchto Emisních podmínek, je Emitent povinen Vlastníkům Dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen "**Žadatel**"), předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a poměrnou část úrokového výnosu narostlého k takovým Dluhopisům (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen "**Žádost**") určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Tyto částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

12.4.3 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. 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 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 12.1.2 písm. (a) až (g) 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.

13. OZNÁMENÍ

Jakékoliv oznámení Vlastníkům Dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude zpřístupněno a uveřejněno v českém jazyce na webové stránce skupiny FINEP www.finep.cz v sekci "O Finepu", část "Pro investory". Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

14. 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 Vlastníkovi 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.

PŘÍLOHA EMISNÍCH PODMÍNEK Č. 1 – FINANČNÍ ZÁRUKA

FINANČNÍ ZÁRUKA

Emise dluhopisů
FINEP HOLDING, SE
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 252.000.000 Kč
s možností navýšení až do 420.000.000 Kč
se splatností v roce 2026
ISIN CZ0003531105

(dále jen "**Záruka**")

TUTO ZÁRUKU vydává společnost

FINEP HOLDING, SE, se sídlem na adrese Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 279 27 822, zapsaná pod sp. zn. H 7 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "**Ručitel**"), ve prospěch Vlastníků Dluhopisů (jak jsou tito definováni níže) (každý dále také "**Vlastník Dluhopisů**" a společně "**Vlastníci Dluhopisů**").

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

(A) Společnost **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**, se sídlem na adrese Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 279 18 041, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. A 76651 vedenou Městským soudem v Praze (dále jen "**Emitent**"), se rozhodla vydat emisi dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 3,95 % p.a., v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 252.000.000 (slovy: dvě stě padesát dva milionů) Kč, s možností navýšení až do maximální celkové jmenovité hodnoty 420.000.000 (slovy: čtyři sta dvacet milionů) Kč, se splatností v roce 2026, ISIN CZ0003531105 (dále jen Emise a jednotlivé dluhopisy v rámci Emise dále jen "**Dluhopisy**"), a to v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími právními předpisy.

(B) Ručitel má v úmyslu zaručit se za dluhy Emitenta ze všech Dluhopisů vydaných v rámci Emise formou finanční záruky ve smyslu českého zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "**NOZ**").

(C) Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů (dále jen "**Emisní podmínky**"). Tato Záruka tvoří nedílnou součást Emisních podmínek.

(D) Pojmy, které jsou definovány v Emisních podmínkách, a nejsou v této Záruce definovány jinak, mají stejný význam i v této Záruce.

1. Finanční záruka

1.1 Ručitel ve smyslu § 2029 a násl. NOZ bezpodmínečně a neodvolatelně zaručuje každému Vlastníkovi Dluhopisů, že v případě, kdy Emitent z jakéhokoliv důvodu nesplní jakoukoliv svoji povinnost ve vztahu k jakémukoliv Dluhopisu řádně a včas, včetně jakékoliv potenciální povinnosti Emitenta vůči některému z Vlastníků Dluhopisů, vyplývajícího z možné neplatnosti, neúčinnosti, zdánlivosti nebo nevymahatelnosti povinností z Dluhopisů, Ručitel v souladu s Emisními podmínkami Dluhopisů na

základě výzvy Vlastníka Dluhopisů zaplatí takovouto částku v plné výši a v příslušné měně, a to nejpozději do 10 (deseti) dní od doručení výzvy Vlastníka Dluhopisů Ručiteli.

1.2 Ručitel poskytuje finanční záruku za dluhy Emitenta až do výše 150 % jmenovité hodnoty všech vydaných a nesplacených (či jinak neumořených) Dluhopisů, ovšem maximálně do celkové výše 630.000.000 (slovy: šest set třicet milionů) Kč. Vlastník Dluhopisů je oprávněn vyzvat Ručitele k plnění finanční záruky opakovaně, dokud finanční záruka trvá. Tato finanční záruka je platná až do okamžiku splacení všech dluhů z Dluhopisů. Vlastník Dluhopisů je oprávněn postoupit právo na uplatnění této finanční záruky na jakoukoliv třetí osobu. Tato Záruka je záruční listinou.

2. Prohlášení Ručitele

2.1 Ručitel tímto bere na vědomí a potvrzuje, a to v plném rozsahu a bez nároku na prospěch z jakýchkoliv právních skutečností vylučujících odpovědnost nebo umožňujících námitky Ručitele, že je vázaný níže stanovenými povinnostmi. Ručitel tak potvrzuje a bere na vědomí, že nebude v žádném okamžiku zbaven svých povinností, a že jeho povinnosti nebudou omezeny jakoukoliv odkladnou lhůtou splnění dluhu nebo jiné povinnosti, vzdáním se práva nebo souhlasem daným Emitentovi nebo jakékoliv jiné osobě, nebo neúspěchem jakéhokoliv řízení o výkonu rozhodnutí vedeného proti Emitentovi nebo jakékoliv jiné osobě.

2.2 Ručitel dále potvrzuje a bere na vědomí, že:

(i) nebude zbaven svých povinností v případě, že se Emitentovy povinnosti stanou neplatnými z důvodu nedostatku nebo omezení způsobilosti nebo pravomoci (včetně nedostatku oprávnění jednat na straně osob, které uzavřou jakoukoliv dohodu za Emitenta);

(ii) jeho povinnosti vyplývající z této Záruky budou nadále platné a plně účinné bez ohledu na zrušení, fúzi, rozdělení, převzetí, jinou přeměnu nebo reorganizaci Emitenta, nebo zahájení insolvenčního řízení nebo jiného řízení podobné nucené správě nebo likvidaci Emitenta;

(iii) neuplatní právo subrogace (právo vstupu ručitele do práv a právního postavení Vlastníka Dluhopisu ve vztahu k Emitentovi), ani neprovede žádné kroky k vymáhání práv nebo nároků vůči Emitentovi do doby, než budou splaceny veškeré částky a splněny všechny dluhy z Dluhopisů;

(iv) jeho povinnosti vyplývající z této Záruky nebudou podmíněny platností nebo výkonem jakéhokoliv zajištění poskytnutého Emitentem nebo jakoukoliv jinou osobou Vlastníkům Dluhopisů nebo existencí nebo zřízením jakéhokoliv zajištění ve prospěch Vlastníků Dluhopisů; a

(v) ani oznámení, ani vznesení formálního požadavku vůči Emitentovi nebo jakékoliv jiné osobě není podmínkou pro placení nebo splnění povinnosti ze strany Ručitele podle této Záruky.

3. Trvající povinnosti Ručitele

Povinnosti Ručitele vyplývající z této Záruky zůstanou platné a plně účinné až do doby, než budou splaceny veškeré částky a splněny všechny dluhy z Dluhopisů.

4. Splacení Emitentem

Pokud bude platba přijatá Vlastníkem Dluhopisů, nebo jiná povinnost plněná ve prospěch nebo na pokyn Vlastníka Dluhopisů, prohlášena za neplatnou podle jakéhokoli pravidla vztahujícího se k insolvenčnímu řízení proti Emitentovi, nebo jakémukoli řízení obdobnému nucené správě nebo likvidaci Emitenta, pak taková platba

či povinnost nesníží rozsah povinností Ručitele a tato Záruka bude nadále platit tak, jako by taková platba byla vždy splatná či povinnost splnitelná ze strany Emitenta.

5. Odškodnění

Jako zvláštní a alternativní ujednání Ručitel bezpodmínečně a neodvolatelně souhlasí s tím, že jakákoliv částka, kterou má Emitent zaplatit v souvislosti s Dluhopisy, avšak kterou z jakéhokoliv důvodu (ať už známého či neznámého Emitentovi, Ručiteli nebo jakémukoli Vlastníkovi Dluhopisů) nemůže uhradit Ručitel na základě této Záruky, bude přesto Ručitelem Vlastníkovi Dluhopisů do 14 (čtrnácti) dnů po obdržení písemné výzvy uhrazena, a to jako by byl Ručitel jediným hlavním dlužníkem. Tato povinnost odškodnění je povinností oddělenou a nezávislou na ostatních ujednáních této Záruky, tvoří oddělený a nezávislý nárok a bude platit bez ohledu na jakýkoli odklad poskytnutý kterýmkoli Vlastníkem Dluhopisů.

6. Závaznost Emisních podmínek

Ručitel prohlašuje, že (i) je plně obeznámen s Emisními podmínkami, (ii) bude je dodržovat, zejména bude dodržovat jakákoliv omezení a plnit povinnosti uvedené v článku 4 Emisních podmínek, a (iii) bude jimi vázán.

7. Platby Ručitele

Veškeré platby Ručitele Vlastníkům Dluhopisů podle této Záruky budou realizovány bez jakýchkoliv srážek daní, poplatků nebo plateb jiného druhu, nebudou-li to vyžadovat právní předpisy. V případě, že takovouto srážku daní, poplatky nebo platbu jiného druhu vyžadují právní předpisy, Ručitel zaplatí Vlastníkům Dluhopisů takovouto sraženou částku navíc tak, aby Vlastníci Dluhopisů skutečně obdrželi stejnou částku, jakou by dostali, kdyby dluh plnil řádně a včas Emitent.

8. Výzva Ručiteli

Jakákoliv výzva podle této Záruky musí být v písemné formě a musí být doručena na adresu sídla Ručitele, jak je tato adresa aktuálně zapsána v příslušném obchodním rejstříku. Takto podaná výzva bude považována za účinně doručenou okamžikem jejího skutečného doručení adresátovi, avšak s tím, že výzva, která by jinak nabyla účinnosti v den, který není pracovním dnem nebo po 12:00 hodině kteréhokoliv pracovního dne, nabude účinnosti až v první bezprostředně následující pracovní den. **"Pracovní den"** znamená kterýkoliv kalendářní den, kdy jsou pro veřejnost běžně otevřené banky v Praze a kdy se provádí vyrovnání plateb v Kč.

9. Rozhodné právo a řešení sporů

Tato Záruka se řídí právním řádem České republiky. K rozhodování sporů souvisejících s touto Zárukou je příslušný Městský soud v Praze.

V Praze dne 11. 3. 2021

Za **FINEP HOLDING, SE**

Ing. Michal Kocián
předseda představenstva

Ing. Tomáš Zaněk
člen představenstva

III. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI; POUŽITÍ VÝNOSŮ Z EMISE

Podle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných v nabídce Dluhopisů, kromě Hlavního manažera, který Dluhopisy umísťuje na základě dohody typu "nejlepší snaha" ("best efforts"), na nabídce Dluhopisů zájem, který by byl pro takovouto nabídku podstatný.

Emitent dále na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů vydávaných na domácím trhu pověřil společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO: 649 48 242, LEI: KR6LSKV3BTSJRD41IF75, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 3608 vedenou Městským soudem v Praze (dále také "**Hlavní manažer**"), činností spojenou se zajištěním umístění Dluhopisů. Emitent také pověřil společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., činnostmi Agenta pro zajištění a činnostmi Administrátora a Kotačního agenta v souvislosti s výplatami z Dluhopisů a přijetím Dluhopisů na Regulovaný trh BCPP.

Emitent očekává, že celkové náklady na přípravu emise Dluhopisů, tj. náklady na auditora Emitenta a Ručitele, Hlavního manažera, poplatky Centrálního depozitáře, BCPP, ČNB, náklady za právního poradce Hlavního manažera a některé další náklady související s emisí Dluhopisů nebo jejím umístěním na trhu, se budou pohybovat ve výši přibližně 4 mil. Kč v případě, že bude vydána celá předpokládaná jmenovitá hodnota Dluhopisů (tj. 252.000.000 Kč) k Datu emise, resp. 5 mil. Kč v případě vydání celé maximální jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 420.000.000 Kč) v rámci upisovací lhůty. Náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou v souladu se sazebníkem burzovních poplatků 50.000 Kč.

Emitent očekává, že čistý celkový výnos z emise Dluhopisů bude v případě vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 252.000.000 Kč) k Datu emise přibližně 248.000.000 Kč, resp. 415.000.000 Kč v případě vydání celé maximální jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 420.000.000 Kč) v rámci upisovací lhůty. Čistý výnos z emise Dluhopisů bude v plné výši použit ke splacení úvěrů/zápůjček členům Skupiny, tj. dojde ke splacení závazku Emitenta vůči Komplementáři v plné výši čistého výnosu z emise Dluhopisů, a nepřímo též na financování developerského projektu KASKÁDY BARRANDOV.

IV. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Emitent předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise. Kromě žádosti o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP Emitent nepožádal, ani nemá v úmyslu požádat, o přijetí Dluhopisů k obchodování na některém domácím nebo zahraničním regulovaném trhu nebo burze. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP činí 50.000 Kč.

Hlavní manažer je oprávněn provádět v souladu s příslušnými předpisy stabilizaci Dluhopisů a může podle svého uvážení vynaložit úsilí k podniknutí kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné za účelem stabilizace nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Hlavní manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit. Žádná osoba nepřijala povinnost jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (*market maker*).

Emitent nevydal žádné nesplacené cenné papíry, které by byly přijaty k obchodování na regulovaném nebo jiném rovnocenném trhu s cennými papíry.

V. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na webové stránce Skupiny FINEP www.finep.cz v sekci "O Finepu", část "Pro investory", lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem:

Informace	dokument	stránky
Účetní závěrka Emitenta dle IFRS za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018, včetně výroku auditora	Výroční zpráva za rok 2018	5 – 39
Účetní závěrka Emitenta dle IFRS za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019, včetně výroku auditora	Výroční zpráva za rok 2019	5 – 38
Účetní závěrka Emitenta dle IFRS za období od 1. 1. 2020 do 30. 9. 2020, včetně výroku auditora	Výroční zpráva za rok 2020	5 – 38
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele dle IFRS za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018, včetně výroku auditora	Konsolidovaná výroční zpráva za rok 2018 dle IFRS	1 - 77
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele dle IFRS za období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019, včetně výroku auditora	Konsolidovaná výroční zpráva za rok 2019 dle IFRS	1 - 77

Auditovanou účetní závěrku Emitenta dle IFRS za rok 2018, včetně výroku auditora lze nalézt na:
https://www.finep.cz/files/download/for-investors/finep_barrandov_zapad_audit_2018_final.pdf

Auditovanou účetní závěrku Emitenta dle IFRS za rok 2019, včetně výroku auditora lze nalézt na:
https://www.finep.cz/files/download/for-investors/vz_finep_barrandov_zapad_2019.pdf

Auditovanou účetní závěrku Emitenta dle IFRS za rok 2020 (resp. do 30. 9. 2020), včetně výroku auditora lze nalézt na:
https://www.finep.cz/files/download/for-investors/fbz_2020_strojove_citelne.pdf

Auditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele dle IFRS za rok 2018, včetně výroku auditora lze nalézt na:
https://www.finep.cz/files/download/for-investors/finep_holding_se_2018_strojove_citelne.pdf

Auditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele dle IFRS za rok 2019, včetně výroku auditora lze nalézt na:
https://www.finep.cz/files/download/for-investors/finep_holding_se_2019_strojove_citelne.pdf

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.

VI. INFORMACE O EMITENTOVI

1. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ

1.1 ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s., se sídlem na adrese Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 279 18 041, zapsaná pod sp. zn. A 76651 vedenou Městským soudem v Praze, za níž jednají níže uvedené osoby.

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

V Praze dne 11. 3. 2021

Za **FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.**

PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND
jako komplementář

Ing. Štěpán Havlas
ředitel

Ing. Michal Kocián
ředitel

1.2 ZPRÁVY ZNALCŮ

Do dokumentu není, s výjimkou zpráv auditora zahrnutých odkazem, zařazeno prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec.

1.3 ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN

Některé informace uvedené v Prospektu pocházejí od třetích stran, a to od Deloitte (viz www.cenovamapa.org) níže v kapitole VII.4.2. 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 reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

1.4 SCHVÁLENÍ PROSPEKTU

Tento Prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že tento dokument splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Schválení tohoto dokumentu ze strany ČNB nemá být chápáno jako podpora či potvrzení existence, kvality, podnikání či jakýchkoli výsledků Emitenta, který je popsán v tomto dokumentu, ani potvrzení či schválení kvality Dluhopisů. Investoři by měli provést vlastní posouzení vhodnosti investování do jakýchkoli Dluhopisů.

2. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI

Nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za roky 2018, 2019 a 2020 (do 30. 9. 2020) byla auditovaná:

Auditorská firma:	PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	021
Sídlo:	Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4 - Nusle, IČO: 407 65 521, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 3637 vedenou Městským soudem v Praze
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Tomáš Bašta
Osvědčení č.:	1966

Auditor, společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., nemá dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, mimo jiné, zvážil následující skutečnosti ve vztahu k auditorovi: případné (i) vlastnictví akcií či podílů společností tvořících s Emitentem koncern, nebo jakýchkoli opcí k nabytí či upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Emitenta, (iii) členství v orgánech Emitenta a (iv) vztah k Hlavnímu manažerovi či přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

3. RIZIKOVÉ FAKTORY

Jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu – v kapitole I. (Rizikové faktory).

4. ÚDAJE O EMITENTOVI

4.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obchodní firma:	FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.
Místo registrace:	sp. zn. A 76651 vedená Městským soudem v Praze
IČO:	279 18 041
LEI:	315700V0V9N1LYWXR198
Datum vzniku:	19. 6. 2007, Emitent byl založen na dobu určitou, a to do 31. 12. 2034
Právní forma:	komanditní společnost
Rozhodné právo:	Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**NOZ**"), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**ZOK**") a zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Insolvenční zákon**"). Emitent provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.
Sídlo:	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1
Telefonní číslo:	+420 224 475 123
E-mail:	info@finep.cz
Web:	www.spolecnosti-as.cz/finep-barrandov-zapad; a pro účely uveřejňování www.finep.cz (informace uvedené na těchto stránkách nejsou, není-li výslovně v Prospektu uvedeno jinak, součástí Prospektu)

4.2 HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA

Emitent byl založen dne 14. 6. 2007 podle českého práva jako česká akciová společnost. Emitent vznikl dne 19. 6. 2007 na základě zápisu Emitenta v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 12030 vedenou Městským soudem v Praze. IČO Emitenta je 279 18 041. Emitent změnil ke dni 14. 5. 2014 právní formu z akciové společnosti na komanditní společnost.

Skupina FINEP v blízkosti zájmového území Nemovitostí, na samém okraji Barrandova (katastrální území Hlubočepy), tj. v bezprostřední blízkosti Prokopského údolí, již úspěšně dokončila několik residenčních etap projektu KASKÁDY BARRANDOV, a to konkrétně KASKÁDY BARRANDOV I+II (2003, 213 bytů), KASKÁDY BARRANDOV III (2007, 394 bytů), KASKÁDY BARRANDOV VI (2020, 66 bytů), KASKÁDY BARRANDOV VII (2020, 85 bytů), KASKÁDY BARRANDOV VIII (2020, 62 bytů) a Emitent svým jménem a na svůj účet úspěšně zrealizoval projekt residenční výstavby KASKÁDY BARRANDOV IV a KASKÁDY BARRANDOV V (2014, 129 bytů). O nové byty v okolí je enormní zájem (ve fázi realizace jsou nyní aktuálně etapy KASKÁDY BARRANDOV IX, KASKÁDY BARRANDOV X, KASKÁDY BARRANDOV XI, KASKÁDY BARRANDOV XII, KASKÁDY BARRANDOV XIII a KASKÁDY BARRANDOV XIV) jedná se o komerčně velice lukrativní území, což vedlo Emitenta k dokoupení Nemovitostí za účelem rozvoje další rezidenční výstavby na těchto pozemcích.

4.3 NEDÁVNÉ UDÁLOSTI SPECIFICKÉ PRO HODNOCENÍ PLATEBNÍ SCHOPNOSTI EMITENTA

Emitent plní veškeré své dluhy řádně a včas. Emitent si není vědom jakékoli pro něj specifické nedávné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta. Emitent vydal dluhopisy, které upsal komplementář Emitenta, jak je blíže uvedeno v kapitole VI.12 (*Významné smlouvy*) níže.

4.4 ÚVĚROVÁ HODNOCENÍ

Emitentovi ani jeho cenným papírům nebyl přidělen rating.

5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

5.1 HLAVNÍ ČINNOSTI

Podle zápisu v obchodním rejstříku předmět činnosti Emitenta představuje výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, přičemž faktickým předmětem činnosti je zejména realitní činnost a inženýrská činnost v investiční výstavbě Developerského projektu - KASKÁDY BARRANDOV (bytové domy M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W a Z).

Emitent (resp. Skupina FINEP) na pozemcích bezprostředně sousedícím Developerskému projektu v minulosti úspěšně vybudoval více než 1.000 bytových a nebytových jednotek v předchozích etapách v období od roku 2005, a to v celkem 6 obchodních fázích:

- Kaskády Barrandov I/II (dokončeno 2005; 311 jednotek);
- Kaskády Barrandov III (dokončeno 2006; 394 jednotek);
- Kaskády Barrandov IV/V (dokončeno 2014; 129 jednotek);
- Kaskády Barrandov VI (dokončeno 2020; 66 jednotek);
- Kaskády Barrandov VII (dokončeno 2020; 85 jednotek); a
- Kaskády Barrandov VIII (dokončeno 2020; 62 jednotek).

Developerský projekt bude realizován Emitentem dle současných předpokladů celkem ve 2 základních fázích:

- Fáze 1 (development objektů M, N, O, P a Z, předpoklad 440 bytů); a
- Fáze 2 (development objektů Q, R, S, T, U, V a W, předpoklad 594 bytů).

Pro realizaci objektů spadajících do Fáze 1 (tedy objektů M, N, O, P a Z) má Emitent již vypracovanou kompletní projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí a aktuálně jsou projednávána stanoviska dotčených orgánů státní správy potřebných pro podání žádosti o vydání územního rozhodnutí. Předpoklad zahájení projekční práce na přípravě projektové dokumentace pro územní rozhodnutí ve vztahu k Fázi 2 je přelom let 2021/2022.

5.2 HLAVNÍ TRHY A KONKURENCE

Emitent je společností založenou za účelem realizace Developerského projektu na Nemovitostech a dalších pozemcích ve vlastnictví Emitenta, tedy v katastrálním území Hlubočepy, katastrální území Praha, v bezprostřední blízkosti Prokopského údolí. Bližší informace o postavení Emitenta, resp. Skupiny, v hospodářské soutěži jsou uvedeny v kapitole VII.4.2 tohoto dokumentu.

6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

6.1 POZICE EMITENTA VE SKUPINĚ

Emitent má jednoho komplementáře, společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, se sídlem TG Complex, Suitě 2, Level 3, Brewery Street, Birkirkara, BKR 3000, Malta, jednající na účet svého podfondu FINEP BARRANDOV FUND (dále jen "**Komplementář**"), a jednoho komanditistu, jímž je Ručitel. Komplementář má na schůzi společníků 99 hlasů, Ručitel 1 hlas. Komplementář je tedy ovládající společností Emitenta. Komplementář je ovládán Ručitelem.

Emitent nemá žádnou kapitálovou účast v jakékoli jiné osobě.

Bližší informace o Ručiteli a jeho organizační a akcionářské struktuře jakož i struktuře celé Skupiny FINEP, jejíž součástí jsou Emitent i Ručitel, jsou uvedeny v kapitole VII.5 tohoto dokumentu.

6.2 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY

Bližší informace o Skupině FINEP, jejíž součástí jsou Emitent i Ručitel, jsou uvedeny v kapitole VII.5 tohoto dokumentu.

6.3 ZÁVISLOST EMITENTA NA SUBJEKTECH SKUPINY

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent je svou podstatou jednoúčelová společnost vlastnící Nemovitosti a v současné době nemá jiné zdroje příjmu z provozní činnosti než z prodeje projektových pozemků, je při získávání finančních zdrojů pro své podnikatelské záměry (zejména pro nákup nových projektových pozemků určených k rezidenční výstavbě v rámci zájmového rozvojového území k.ú. Hlubočepy) závislý na finančních prostředcích získaných zejména prostřednictvím úvěrů/zápůjček (nebo vydaný investičních nástrojů) ze Skupiny.

Emitent má k datu tohoto dokumentu uzavřeny se členy Skupiny smlouvy o úvěru, resp. o zápůjčce a vydané investiční nástroje v rámci Skupiny. Emitent předpokládá, že částky z uvedených smluv (nebo vydaný investičních nástrojů) částečně splatí bez zbytečného prodlení po obdržení výnosů z Dluhopisů.

Ke dni vypracování tohoto Prospektu Emitent neposkytl žádné zápůjčky/úvěry ani nevydal žádné investiční nástroje, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Emitenta vůči třetí osobě.

7. INFORMACE O TRENDECH

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky do data vyhotovení tohoto dokumentu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani jakékoli významné změně finanční výkonnosti Skupiny.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky společnosti na běžný finanční rok.

Emitent je pod vlivem obecných trendů realitního trhu v České republice, kde jako investor a vlastník nemovitostí působí. V roce 2020 a počátku roku 2021 pokračoval (i přes částečné uzavření a omezení ekonomiky v České republice způsobené pandemií COVID-19) pozitivní vývoj na realitním trhu, a to zejména v oblasti industriálních nemovitostí a segmentu rezidenčních nemovitostí. Růst se projevuje zejména v objemu investic na realitním trhu (a konkrétně také i v rámci projektu KASKÁDY BARRANDOV realizovaného Skupinou FINEP), dosahovaných jednotkových cen při prodeji a klesající neobsazenosti nájemních nemovitostí a počtu neprodaných jednotek.

Developerskou činnost (tedy povolovací proces a inženýring) na nemovitostech (pozemcích), ve vlastnictví Emitenta, pro Emitenta koordinuje a zajišťuje smluvně servisní společnost FINEP CZ a.s., jež je 100 %-ně vlastněna Ručitelem, která v této oblasti dále spolupracuje s architektonickými a projekčními kancelářemi. Společnost FINEP CZ a.s. tak musí průběžně reagovat na přijatá vládní opatření a nařízení s ohledem na pandemii COVID-19, což se projevuje zejména změnou organizace práce (rozdělení inženýringových týmů a přechod odborných pracovníků na home offfice), jež má vliv na snížení časové efektivity (nikoliv však kvality) prováděných činností a poskytování služeb, což se ve střednědobém horizontu může projevit v prodloužení inženýringových procesů a termínů, což může mít vliv na časový posun v povolovacích (včetně správních) lhůtách oproti standardním termínům. Deklarované termíny, uvedené v kapitole I.1.(b) tohoto dokumentu, již tuto skutečnost podle nejlepšího vědomí Emitenta reflektují.

Bližší informace o trendech, které ovlivňují Ručitele a zprostředkovaně i Emitenta jsou uvedeny v kapitole VII.6 tohoto dokumentu.

8. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

9.1 STATUTÁRNÍ ORGÁN EMITENTA

Obchodní vedení Emitenta, včetně vedení účetnictví, vykonává a zajišťuje Komplementář, tedy společnost PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC, jménem FINEP BARRANDOV FUND, se sídlem Birkirkara, TG Complex, Suite 2, Level 3, Brewery Street, Maltská republika, Registrační číslo: Sv 113. Den vzniku funkce komplementáře byl 16. 2. 2016. Komplementář je statutárním orgánem Emitenta a zastupuje jej ve všech záležitostech. Komplementář zastupuje Emitenta samostatně. Práva a povinnosti komplementáře spojené s jeho účastí v Emitentovi vykonává jeho statutární orgán, kterým jsou následující ředitelé:

Ing. Michal Kocián
Narozen: 26. 7. 1968

Michal Kocián dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:

Euro Park Praha, a.s., FINEP Elektra k.s., Office Center Vltava a.s., N.J.B. REAL a.s., F.R.C., a.s., Cocktail Media s.r.o., Real 6 a.s., FINEP Osadní s.r.o., RED Thirteen s.r.o., ERDEX a.s., Tenuis a.s., Office Center Stodůlky SIGMA a.s., FINEP Int a.s., FINEP Holešovice a.s., FLams a.s., Stodůlky JIH a.s., U Pilotů a.s., FINEP Hloubětín 61 a.s., INGRAS a.s., FINEP HOLDING, SE, FINEP KOMERČNÍ a.s., VAlvae Real a.s., Pensum a.s., Mudarro Invest a.s., FINEP Chuchle a.s., FINEP Prosek bytová k.s., WELHAM a.s., Euro Park Praha ALFA a.s., B + 3 REAL a.s., FINEP Harfa k.s., FINEP Prosek bytová 10 k.s., FINEP Prosek bytová 12 k.s., FINEP Hostivař a.s., FINEP PROSEK bytová 2, k.s., FINEP Poštovní a.s., Centrum rodinné péče o.p.s., Dobrá rodina o.p.s., FINEP Prosek k.s., KALOS spol. s r.o., PROSEK Development, a.s., FINEP spol. s r.o., FH INVEST SE, Euro Park Praha BETA a.s., FINBA a.s. (Slovensko), PRAGUE DEVELOPMENT SICAV (Malta), ATS Plus a.s. (Slovensko), FINEP CZ a.s., Nadace táta a máma, FINEP Jégeho Alej a.s. (Slovensko), CALEPO Media s.r.o., Stodůlky JIH 2 a.s., Stodůlky SEVER a.s., Stodůlky ZÁPAD a.s., FINEP Stodůlky a.s., FINEP STODŮLKY bytová a.s., FINEP Hloubětín a.s., Invenit a.s., FINEP Troja a.s., GORIS s.r.o., NATURE CITY a.s., Nová Invalidovna, a.s., FINEP Interiéry s.r.o., EYSCHA a.s., SHELIA s.r.o., Euro Park Praha BETA a.s., Rezidence Dejvice s.r.o., Republic Česká republika 3 s.r.o., Kollar Invest s.r.o., Orpazchom s.r.o., Střížkov Park a.s., TPK Real a.s., FINEP Real a.s., KASKÁDY APARTMENTS a.s., Office Center Stodůlky F1 a.s., Rav PropCo U Sluncove s.r.o., FINEP Prosek k.s., FINEP RUZYNĚ bytová k.s., VERANO REAL k.s., FINEP PROSEK bytová 5 k.s., FINEP BARRANDOV bytová k.s.

Ing. Štěpán Havlas,
Narozen 22. 7. 1974

Štěpán Havlas dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:

KCK SALVE spol. s r.o., RED Thirteen s.r.o., Tenuis a.s., U Pilotů a.s., FINEP KOMERČNÍ a.s., FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s., FINEP CZ a.s., HCARE s.r.o., JVC CONSULTING a.s., PIVOVAR M3, a.s., DDX CZECH a.s., FINEP Jégeho alej a. s. (Slovensko), FINEP SK a. s. (Slovensko), PRAGUE DEVELOPMENT SICAV (Malta), Office Center Vltava a.s., F.R.C., a,s,, Real 6 a.s., ERDEX a.s., FINEP Holešovice a.s., FLams a,s. FINEP Hloubětín 61 a.s., INGRAS a.s., ZOXCALL a.s., Pensum a.s., WELHAMA a.s., B + 3 REAL a.s., FINEP Hostivař a.s., FINEP Poštovní a.s., PROSEK Development a.s., FINEP Hloubětín a.s., FINEP Zlíchov a.s., FINEP/ Troja a.s., NATURE CITY a.s., Nová Invalidovna, a.s., EYSCHA a.s., FINEP Innovation a.s., Střížkov Park a.s., TPK Real a.s., FINEP Real a.s., FINEP Stodůlky a.s., Stodůlky JIH 2 a.s., Stodůlky ZÁPAD a.s., Stodůlky SEVER a.s., KASKÁDY APARTMENTS a.s., FINEP STODŮLKY bytová a.s., Office Center F1 a.s., FINEP Prosek bytová 10 k.s., FINEP Prosek bytová 12 k.s., FINEP Prosek k.s., FINEP PROSEK bytová 2, k.s., FINEP RUZYNĚ bytová k.s., FINEP Harfa k.s., FINEP Elektra k.s., Bytové družstvo PARK IV, Bytové družstvo PARK VI, Bytové družstvo PARK VIII, Bytové družstvo CITY BYTOVÁ, Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II, VERANO REAL k.s., FINEP PROSEK bytová 5 k.s., Bytové družstvo MALÝ HÁJ, Bytové družstvo PARK XI, FINEP BARRANDOV bytová k.s., Bytové družstvo KASKÁDY VII, Bytové družstvo KASKÁDY VIII, Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII, Bytové družstvo MALÝ HÁJ, Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX, Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI, Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XIII, Bytové družstvo KASKÁDY XI, Bytové družstvo DRNOVSKÁ, Bytové družstvo DRNOVSKÁ III, Bytové družstvo HARFA VII, Bytové družstvo KASKÁDY XIV, Bytové družstvo KASKÁDY XV

Claire Camilleri Gauci
Narozena: 23. 3. 1977

Claire Camilleri Gauci nepůsobí ve statutárních a dozorčích orgánech jiných společností, které by byly významné pro Emitenta.

Pracovní adresou pana Kociána a pana Havlase je Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1.

Pracovní adresou paní Camilleri Gauci je 106, Cospicua Road, Paola, PLA 1902, Malta.

Komplementáře zastupují ve všech záležitostech společnosti vždy společně dva ředitelé.

9.2 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi členy statutárního orgánu komplementáře k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

10. HLAVNÍ SPOLEČNÍCI

Emitenta ovládá Ručitel a jeho prostřednictvím jednotlivé fyzické osoby, jak je blíže uvedeno v kapitole VII.5 tohoto dokumentu.

Jediným komanditistou Emitenta je Ručitel, který drží 100% podíl na komanditní sumě.

Komplementář, který je sám ovládaný Ručitelem, je statutárním orgánem Emitenta a drží 99 % hlasovacích práv v Emitentovi. K řízení Emitenta dochází především prostřednictvím rozhodování na schůzi společníků.

Proti zneužití kontroly ovládající osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou (zpráva o vztazích mezi propojenými osobami). Zprávu Emitent zpracovává každoročně a tato zpráva je povinně auditována. Prostřednictvím auditu je zajištěna kontrola údajů uvedených ve zprávě.

Emitentovi nejsou známy žádné mechanismy ani ujednání, které by mohly vést ke změně kontroly nad Emitentem. K datu tohoto Prospektu nebyla přijata žádná opatření, která by mohla zajistit, aby nenastalo zneužití kontroly.

11. FINANČNÍ INFORMACE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA

11.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ INFORMACE

Historické finanční údaje Emitenta uvedené v nekonsolidovaných účetních závěrkách Emitenta za poslední tři účetní období (tj. k 31. 12. 2018, 31. 12. 2019 a 30. 9. 2020) byly ověřeny auditorem s výrokem "bez výhrad". Nekonsolidované účetní výkazy Emitenta byly vyhotoveny v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS). Zprávy auditora tvoří součást účetních závěrek Emitenta – tyto informace jsou do Prospektu zahrnuty odkazem. Emitent změnil konec účetního období z 31. 12. na 30. 9., a proto je účetní závěrka Emitenta za rok 2020 sestavena za období devíti měsíců končících 30. 9. 2020.

Údaje o auditorech jsou uvedeny rovněž v kapitole VI.2 tohoto dokumentu.

11.2 MEZITÍMNÍ FINANČNÍ ÚDAJE

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Emitent neuveřejnil žádné mezitímní finanční údaje.

11.3 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Následující tabulky uvádí přehled hlavních historických ukazatelů Emitenta. Údaje vychází z auditovaných výkazů sestavených k 31. 12. 2018, 31. 12. 2019 a 30. 9. 2020. Auditované historické finanční údaje za roky 2018, 2019 a 2020 byly vypracovány v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS).

ROZVAHA FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. (dle IFRS)	**k 30. 9. 2020 (v tis. Kč)**	**k 31. 12. 2019 (v tis. Kč)**	**k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)**
Dlouhodobá aktiva celkem	672 153	598 704	802 448
Krátkodobá aktiva celkem	123 954	268 251	74 466
AKTIVA CELKEM	**796 107**	**866 955**	**876 914**
Vlastní kapitál celkem	8 558	7 872	8 046
Závazky celkem	787 549	859 083	868 868
z toho: úvěry přijaté Skupina (ovládající osoba)	684 925	657 000	657 000
z toho: závazky ke společníkům z titulu podílu na HV	87 123	0	1 869
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	**796 107**	**866 955**	**876 914**

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s. (dle IFRS)	**1. 1. - 30. 9. 2020 (v tis. Kč)**	**1. 1. - 31. 12. 2019 (v tis. Kč)**	**1. 1. - 31. 12. 2018 (v tis. Kč)**
Výnosy	6	18	8
Provozní náklady	-1 249	- 2 345	-2 946
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	107 541	0	70 679
Čistý zisk (+) / ztráta (-) z vyřazení investic do nemovitostí	-425	13 592	15 168
Odpisy	-24	-32	-32
PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	**105 849**	**11 233**	**82 877**
FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	**-17 846**	**-28 094**	**-23 413**
Převod výsledku hospodaření na komplementáře	-87 123	16 692	-58 869
Daň z příjmu (splatná / odložená)	-194	-5	-129
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	**686**	**-174**	**466**

11.4 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají ani 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 nebo Skupiny FINEP.

11.5 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA

Od data poslední ověřené účetní závěrky, tj. 30. 9. 2020, do data vypracování tohoto Prospektu nenastaly žádné významné změny ve finanční pozici Emitenta nebo Skupiny FINEP.

12. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent není s výjimkou uvedenou níže stranou jakýchkoli významných smluv, s výjimkou smluv uzavřených v rámci jeho běžného podnikání, které by mohly vést ke vzniku povinnosti nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

Emitent uzavřel s Komplementářem následující smlouvy:

- dne 27. 12. 2017 Smlouvu o úpisu dluhopisů splatných dne 27. 12. 2021; a
- dne 17. 12. 2020 Smlouvu o úpisu dluhopisů splatných dne 17. 12. 2023.

Obě emise dluhopisů na základě výše uvedených smluv o úpisu dluhopisů jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou, v případě smlouvy o úpisu dluhopisů ze dne 27. 12. 2017 se jedná o sazbu 4 % p.a. a v případě smlouvy o úpisu dluhopisů ze dne 17.12.2020 se jedná o sazbu 2 % p.a. K datu tohoto dokumentu dluží Emitent Komplementáři na základě výše uvedených smluv o úpisu dluhopisů (jmenovitá hodnota vydaných a dosud nesplacených dluhopisů) částku celkem 725.000.000 Kč, z toho: (i) na základě smlouvy o úpisu dluhopisů ze dne 27. 12. 2017 částku 300.000.000 Kč, a (ii) smlouvy o úpisu dluhopisů ze dne 17. 12. 2020 částku 425.000.000 Kč, kterou hodlá Komplementáři částečně splatit z výnosů emise Dluhopisů.

Emitent vydal v roce 2016 emisi zajištěných dluhopisů ISIN CZ0003515496; tyto dluhopisy byly řádně splaceny v roce 2020.

13. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Plné znění povinných auditovaných finančních výkazů Emitenta a Ručitele včetně příloh a auditorských výroků k nim jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta a na webové stránce Skupiny FINEP www.finep.cz v sekci " O Finepu", část "Pro investory". Tamtéž jsou též k dispozici výroční zprávy, na které se odkazuje v tomto Prospektu; zde je též možné nahlédnout do zakladatelských dokumentů a společenské smlouvy Emitenta, stanov Ručitele, Smlouvy s administrátorem, Smlouvy s Agentem pro zajištění a Zástavních smluv. Plná znění společenské smlouvy Emitenta a stanov Ručitele jsou dispozici na internetových stránkách www.justice.cz – *Veřejný rejstřík – vyhledáním Emitenta/Ručitele – Sbírka listin.*

Veškeré dokumenty uvedené v tomto bodě budou na uvedených místech k dispozici po dobu platnosti tohoto Prospektu.

VII. INFORMACE O RUČITELI

1. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI

Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za roky 2018 a 2019 sestavená dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií (IFRS) byla auditovaná:

Auditorská firma:	PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	021
Sídlo:	Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4 - Nusle, IČO: 407 65 521, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 3637 vedenou Městským soudem v Praze
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Tomáš Bašta
Osvědčení č.:	1966

Auditor, společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., nemá dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Ručiteli. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, mimo jiné, zvážil následující skutečnosti ve vztahu k auditorům: případné (i) vlastnictví akcií vydaných Ručitelem nebo akcií či podílů společností tvořících s Ručitelem koncern, nebo jakýchkoli opcí k nabytí či upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Ručitele nebo jakoukoli kompenzaci od Ručitele, (iii) členství v orgánech Ručitele a (iv) vztah k Hlavnímu manažerovi či přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu – v kapitole I. (Rizikové faktory).

3. ÚDAJE O RUČITELI

3.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Obchodní firma:	FINEP HOLDING, SE
Místo registrace:	sp. zn. H 7 vedená Městským soudem v Praze
IČO:	279 27 822
LEI:	315700KA8C55R4ZGR709
Datum vzniku:	16. 7. 2007, Ručitel byl založen na dobu neurčitou
Právní forma:	evropská společnost
Rozhodné právo:	Ručitel se při své činnosti řídí nařízením Rady (ES) č. 2157/2001 ze dne 8. října 2001 o statutu Evropské společnosti (dále jen "**Nařízení Rady**"), Směrnicí Rady č. 2001/86/ES ze dne 8. října 2001, kterou se doplňuje statut evropské společnosti s ohledem na zapojení zaměstnanců a českými právními předpisy, zejména zákonem č. 627/2004 Sb., o Evropské společnosti, NOZ, ZOK a Insolvenčním zákonem.
Sídlo:	Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1
Telefonní číslo:	+420 224 475 123
E-mail:	info@finep.cz
Web:	www.finep.cz (informace uvedené na této stránce nejsou, není-li výslovně v Prospektu uvedeno jinak, součástí Prospektu)

3.2 HISTORIE A VÝVOJ RUČITELE

Ručitel byl založen dne 18. 6. 2007 podle českého práva jako evropská společnost. Ručitel vznikl dne 16. 7. 2007 na základě zápisu Ručitele v obchodním rejstříku pod sp. zn. H 7 vedenou Městským soudem v Praze. IČO Ručitele je 279 27 822.

Developerská skupina FINEP byla založena v roce 1995 a jde o ryze českou skupinu. Za dobu svého vzniku si vybudovala na českém a slovenském trhu velmi silnou pozici. FINEP se specializuje na výstavbu rezidenčních bytových projektů a velkých administrativních center. Při realizaci projektů klade důraz na nadstandardní servis a spokojenost klientů. Klíčová je lokalita, originální architektura, kvalitní provedení stavby a plnohodnotná občanská vybavenost. K dnešnímu dni Skupina FINEP postavila v České republice více než 9.000 nových bytů v několika desítkách úspěšných projektů a aktuálně má ve výstavbě v rámci svých projektů jen v České republice více než 950 nových bytů.

V roce 2006 rozšířil FINEP svou působnost za hranice České republiky, na Slovensko (Bratislava), kde k dnešnímu dni dokončil již více než 1.000 bytů.

Produktové portfolio je doplněno nabídkou finančních a realitních služeb. FINEP stál mj. u renesance nové družstevní bytové výstavby v České republice. FINEP, jako jeden z mála developerů, poskytuje svým klientům komplexní realitní a finanční služby, včetně bankovního zajištění složených finančních prostředků. Profesionalita a úroveň poskytovaných služeb FINEPu např. v roce 2010 vynesla prestižní ocenění Developer roku.

3.3 NEDÁVNÉ UDÁLOSTI SPECIFICKÉ PRO HODNOCENÍ PLATEBNÍ SCHOPNOSTI EMITENTA

Ručitel plní veškeré své dluhy řádně a včas. Emitent si není vědom jakékoli pro Ručitele specifické nedávné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele.

3.4 ÚVĚROVÁ HODNOCENÍ

Ručiteli ani jeho cenným papírům nebyl přidělen rating.

4. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

4.1 HLAVNÍ ČINNOSTI

Podle zápisu v obchodním rejstříku předmět činnosti Ručitele představuje výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, přičemž předmětem činnosti je zejména konsolidace majetkových účastí jejích akcionářů v jednotlivých projektových společnostech, strategické řízení rozvoje podnikatelských aktivit ve Skupině FINEP, právní, finanční, ekonomické, marketingové, PR (vztahy s veřejností), personální a organizační řízení Skupiny FINEP.

4.2 HLAVNÍ TRHY A KONKURENCE

Hlavním předmětem činnosti Skupiny FINEP je development (tedy výstavba a následný prodej a pronájem bytových a nebytových prostor), přičemž největší část portfolia projektů tvoří rezidenční projekty, které jsou zejména umístěny v hlavních městech České republiky a Slovenska, v Praze a v Bratislavě.

Skupina FINEP je dlouhodobě přední rezidenční developerskou společností v Praze a to z pohledu jak tržního podílu na počtu nově prodaných, tak i nově vystavěných bytech; dlouhodobý průměrný 7letý tržní podíl Skupiny FINEP na pražském rezidenčním developerském činí 9,20 % a v období od ledna do září roku 2020 činil tržní podíl Skupiny FINEP na trhu nových bytů v Praze dokonce 16,19 %. Mezi nejaktivnější developery na trhu bytové výstavby v Praze a tedy i hlavní hráče v roce 2020 dále vedle Skupiny FINEP patří společnosti Central Group, Sekyra Group, YIT, Metrostav Development, Skanska, Horizon Holding/Karlín Group, ED Group, Natland, Vivus a Trigema. Tržní podíl osmi největších hráčů na pražském residenčním developerském trhu činí více než 57 %, a tak lze tento trh považovat za relativně koncentrovaný (zdroj: CenováMapa.org, materiál Top 20 developerů dle počtu nových bytů dodaných na trh v roce 2020 (období: 01-09/2020)).

Skupina FINEP se v rámci developerské činnosti zaměřuje zejména na víceetapový development větších územních celků či zájmových rozvojových území, kde následně vznikají komplexní urbanistické celky s komplexní sociální vybaveností a infrastrukturou. Příkladem (pozn.: nejedná se o kompletní výčet, ale o nejvýznamnější projekty) v Praze mohou být např.:

- Britská čtvrť ve Stodůlkách (doposud 10 obchodních etap kompletně dokončeno, a 4 obchodní etapy a 415 jednotek aktuálně ve výstavbě);
- Harfa Park ve Vysočanech (doposud 6 obchodních etap kompletně dokončeno, a 2 obchodní etapy a 167 jednotek aktuálně v prodeji s předpokládaným termínem zahájení výstavby 07-08/2021);
- Kaskády Barrandov v Hlubočepech (doposud 9 obchodních etap kompletně dokončeno, 3 obchodní etapy a 209 jednotek aktuálně ve výstavbě, a 2 obchodní etapy a 285 jednotek aktuálně v prodeji s předpokládaným termínem zahájení výstavby 07-09/2021);
- Prosek Park na Střížkově (12 obchodních etap kompletně dokončeno);
- Malý Háj ve Štěrboholech/Dolních Měcholupech (doposud 8 obchodních etap kompletně dokončeno, a 1 obchodní etapa a 91 jednotek aktuálně ve výstavbě);
- Pergamenka v Holešovicích (aktuálně 2 obchodní etapy a 242 jednotek ve výstavbě);
- U Šárky v Ruzyni (aktuálně 3 obchodní etapy a 218 jednotek ve výstavbě);
- Nad Přehradou v Horních Měcholupech (5 obchodních etap kompletně dokončeno);
- Nová Elektra v Hloubětíně (aktuálně 1 obchodní etapa a 92 jednotek ve výstavbě); nebo
- U Sluncové v Karlíně (aktuálně 2 obchodní etapy a 107 jednotek ve výstavbě).

Další část portfolia nemovitostních projektů Skupiny FINEP v Praze je tvořena projekty výstavby kancelářských budov, přičemž jak v rezidenčních, tak v administrativních projektech jsou zahrnuty i další plochy určené pro komerční využití (restaurace, kavárny, obchody apod.) - tzv. retail. V období od 2008 do 2014 Skupina FINEP jako developer v oblasti výstavby kancelářských prostor v Praze rychle rostla, neboť v tomto období Skupina FINEP dokončila stavebně a úspěšně obchodně pronajala celkem 100.000 m2 kancelářské plochy v administrativních budovách vystavěných v rámci projektu City West ve Stodůlkách. V rámci projektu City West dnes mají sídlo renomované společnosti, jako je např. Siemens, Komerční banka či Vodafone. Mezi hlavní konkurenty Skupiny FINEP v oblasti výstavby kancelářských budov v Praze patří skupina Penta, HB REAVIS, Passer Invest či CPI.

Úspěšnou realizací a dokončením více než 1.000 bytů v rámci projektu Jégeho Alej (v rámci šesti etap) v Bratislavě se Skupina FINEP stala největší ryze českou developerskou skupinou působící v Bratislavě a patří mezi přední bratislavské developery.

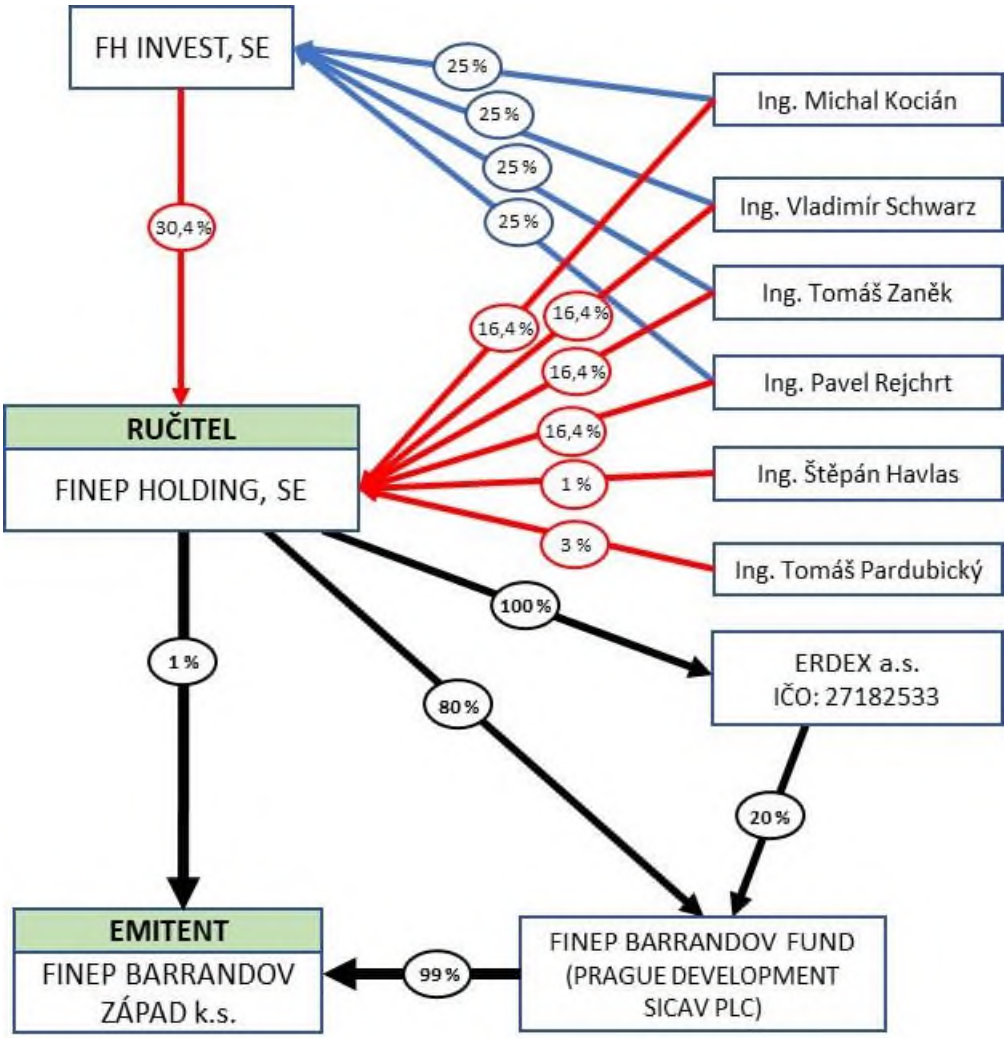
Skupina FINEP dále úspěšně rozvíjí v Praze vedle core business (tedy developmentu) také nabídku komplexních komplementárních služeb pro své klienty (zprostředkování úvěrových produktů na financování nákupu nemovitostí pro zákazníky Skupiny FINEP prostřednictvím dceřiné společnosti FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s. nebo nabídku interiérového vybavení bytů pro klienty prostřednictvím dceřiné společnosti FINEP Interiéry s.r.o.

5. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA RUČITELE

5.1 POZICE RUČITELE VE SKUPINĚ

Ručitel, který ovládá Skupinu FINEP, je vlastněn mateřskou společností FH INVEST SE, založenou v České republice, a šesti fyzickými osobami. K datu tohoto dokumentu jsou konečnými vlastníky Skupiny FINEP Michal Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Štěpán Havlas a Tomáš Pardubický, z nichž nikdo samostatně Skupinu neovládá.

Níže je uveden zjednodušený graf Skupiny FINEP a vlastnická struktura společníků Emitenta a Ručitele (procentní údaje představují vlastnický podíl i podíl na hlasovacích právech):



5.2 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY

Do Skupiny FINEP patří k datu tohoto dokumentu následující společnosti (dceřiné společnosti Ručitele):

Název podniku	**Místo podnikání**	**Majetkový podíl**
B+3 REAL a.s.	Česká republika	100%
Bioinova, s.r.o.	Česká republika	33,5%
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ	Česká republika	N/A
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II	Česká republika	N/A
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI	Česká republika	N/A
Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XIII	Česká republika	1/3
Bytové družstvo DRNOVSKÁ	Česká republika	N/A
Bytové družstvo DRNOVSKÁ III	Česká republika	1/3
Bytové družstvo HARFA VII	Česká republika	2/3
Bytové družstvo KASKÁDY VII	Česká republika	N/A
Bytové družstvo KASKÁDY VIII	Česká republika	N/A
Bytové družstvo KASKÁDY XI	Česká republika	N/A
Bytové družstvo KASKÁDY XIV	Česká republika	2/3
Bytové družstvo KASKÁDY XV	Česká republika	2/3
Bytové družstvo MALÝ HÁJ	Česká republika	N/A
Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX	Česká republika	N/A
Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII	Česká republika	N/A
Bytové družstvo PARK IV	Česká republika	N/A
Bytové družstvo PARK VI	Česká republika	N/A
Bytové družstvo PARK VIII	Česká republika	N/A
Bytové družstvo PARK XI	Česká republika	N/A
CALEPO Media s.r.o.	Česká republika	100%
Cocktail Media s.r.o.	Česká republika	100%
Coolinary s.r.o.	Česká republika	25%
Coolinary Gastro Group, a.s.	Česká republika	25%
DDX Czech a.s.	Česká republika	100%
Dobrá Rodina o.p.s.	Česká republika	50%
ERDEX a.s.	Česká republika	100%
Euro Park Praha ALFA, a.s.	Česká republika	50%
Euro Park Praha BETA a.s.	Česká republika	50%
Euro Park Praha, a.s.	Česká republika	50%

Název podniku	**Místo podnikání**	**Majetkový podíl**
EYSCHA a.s.	Česká republika	100%
F.R.C., a.s.	Česká republika	100%
FINEP BARRANDOV bytová k.s.	Česká republika	100%
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.	Česká republika	100%
FINEP Chuchle a.s.	Česká republika	50%
FINEP CZ a.s.	Česká republika	100%
FINEP Elektra k.s.	Česká republika	100%
FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s.	Česká republika	100%
FINEP Harfa k.s.	Česká republika	100%
FINEP Hloubětín 61 a.s.	Česká republika	100%
Finep Hloubětín a.s.	Česká republika	100%
FINEP Holešovice a.s.	Česká republika	100%
FINEP Hostivař a.s.	Česká republika	100%
FINEP Innovation a.s.	Česká republika	50%
FINEP Int a.s.	Česká republika	76%
FINEP Interiéry s.r.o.	Česká republika	100%
FINEP KOMERČNÍ a.s.	Česká republika	100%
FINEP Poštovní a.s.	Česká republika	100%
FINEP Prosek bytová 10 k.s.	Česká republika	100%
FINEP Prosek bytová 12 k.s.	Česká republika	100%
FINEP PROSEK bytová 2, k.s.	Česká republika	100%
FINEP PROSEK bytová 5 k.s.	Česká republika	100%
FINEP Prosek bytová k.s.	Česká republika	100%
FINEP Prosek k.s.	Česká republika	100%
FINEP Real a.s.	Česká republika	100%
FINEP RUZYNĚ bytová k.s.	Česká republika	50%
FINEP spol. s r.o.	Česká republika	100%
FINEP Stodůlky a.s.	Česká republika	50%
FINEP STODŮLKY bytová a.s.	Česká republika	50%
FINEP Troja a.s.	Česká republika	100%
FLams, a.s.	Česká republika	100%

Název podniku	**Místo podnikání**	**Majetkový podíl**
Gin Tonic Club s.r.o.	Česká republika	25%
GORIS s.r.o.	Česká republika	100%
INGRAS a.s.	Česká republika	100%
Invenit a.s.	Česká republika	55,9%
JVC CONSULTING a.s.	Česká republika	100%
KALOS spol. s r.o.	Česká republika	100%
KASKÁDY APARTMENTS a.s.	Česká republika	100%
Moderní prádelny s.r.o.	Česká republika	51%
Mudarro Invest, a.s.	Česká republika	50%
N.J.B. Real a.s.	Česká republika	50%
NATURE CITY a.s.	Česká republika	100%
Nová Invalidovna, a.s.	Česká republika	100%
Office Center F1 a.s.	Česká republika	50%
Office Center Stodůlky SIGMA a.s.	Česká republika	50%
Office Center Vltava a.s.	Česká republika	100%
Orpazchom s.r.o.	Česká republika	100%
Pensum a.s.	Česká republika	100%
PROSEK Development, a.s.	Česká republika	100%
Rav PropCo U Sluncove s.r.o.	Česká republika	100%
Real 2 a.s.	Česká republika	50%
Real 6 a.s.	Česká republika	50%
RED Thirteen s.r.o.	Česká republika	50%
Republic Česká republika 3 s.r.o.	Česká republika	50%
Rezidence Dejvice s.r.o.	Česká republika	50%
SHELIA s.r.o.	Česká republika	100%
Stodůlky JIH 2 a.s.	Česká republika	50%
Stodůlky JIH a.s.	Česká republika	50%
Stodůlky SEVER a.s.	Česká republika	50%
Stodůlky ZÁPAD a.s.	Česká republika	50%
Střížkov Park a.s.	Česká republika	100%
Tenuis a.s.	Česká republika	50%

Název podniku	Místo podnikání	Majetkový podíl
TPK Real a.s.	Česká republika	100%
TROJMEZÍ GATE a.s.	Česká republika	100%
U Pilotů a.s.	Česká republika	50%
Vackov a.s.	Česká republika	4%
VAlvae Real a.s.	Česká republika	50%
VERANO REAL k.s.	Česká republika	100%
WELHAM a.s.	Česká republika	100%
ZOXCALL a.s.	Česká republika	88,5%
Zoxtracker a.s.	Česká republika	80%
ATS plus a.s.	Slovensko	50%
Atrium Center s.r.o.	Slovensko	50%
City Gate, s.r.o.	Slovensko	40%
FINEP SK a.s.	Slovensko	100%
FINBA a.s.	Slovensko	100%
Finep Jégeho alej a.s.	Slovensko	50%
FINEP Premiére s.r.o.	Slovensko	50%
Jégeho Residental s.r.o.	Slovensko	50%
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC	Malta	100%
Hive-Zox International SA	Švýcarsko	20%
HiveTracker SA	Švýcarsko	7,5%

pozn. 1: N/A v případě bytových družstev znamená, že daná hodnota se mění v čase, neboť se odvíjí od aktuálního počtu členů bytového družstva; současně se nejedná o majetkový podíl jako takový, ale o podíl na hlasovacích právech družstva.

pozn. 2: Výše uváděné majetkové podíly korespondují i s podílem na hlasovacích právech v dané společnosti.

5.3 ZÁVISLOST RUČITELE NA SUBJEKTECH SKUPINY

Ručitel je holdingovou společností zabývající se převážně správou vlastních majetkových účastí ve Skupině FINEP a poskytováním úvěrů a ručitelských služeb, včetně ručení pro společnosti ve Skupině FINEP. Proto je Ručitel převážně závislý na dividendových a jiných příjmech od společností ze Skupiny FINEP. Schopnost Ručitele plnit své povinnosti bude významně ovlivněna hodnotou jeho majetkových účastí a finanční a hospodářskou situací jednotlivých členů Skupiny FINEP. Tato závislost na členech Skupiny FINEP může být prohloubena, pokud Ručitel poskytne některému členu Skupiny FINEP zápůjčku nebo úvěr. Případná neschopnost příslušného člena Skupiny FINEP splatit danou zápůjčku nebo úvěr by mohla Ručitele významně poškodit. Závislost Ručitele na svých akcionářích vyplývá z jejich majetkových podílů a podílů na hlasovacích právech.

6. INFORMACE O TRENDECH

Emitent prohlašuje, že od data Ručitelovi poslední uveřejněné auditované účetní závěrky do data vyhotovení tohoto dokumentu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele ani jakékoli významné změně finanční výkonnosti Skupiny FINEP.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Ručitele na běžný finanční rok.

Ručitel je pod vlivem obecných trendů realitního trhu v České republice, kde zprostředkovaně jako investor a vlastník nemovitostí působí. V roce 2020 a počátku roku 2021 pokračoval (i přes částečné uzavření a omezení ekonomiky v České republice v průběhu 1. a 2. čtvrtletí způsobené pandemií COVID-19) pozitivní vývoj na realitním trhu, a to zejména v oblasti industriálních nemovitostí a segmentu rezidenčních nemovitostí. Růst se projevuje zejména v objemu investic na realitním trhu (a konkrétně také i v rámci projektu KASKÁDY BARRANDOV realizovaného Skupinou FINEP), dosahovaných jednotkových cen při prodeji a klesající neobsazenosti nájemních nemovitostí a počtu neprodaných jednotek.

Pandemie COVID-19 neměla doposud na Skupinu a její podnikání bezprostřední významný negativní vliv, podle aktuálních předpokladů Ručitele v roce 2020 nedošlo, a ani v roce 2021 dle současných obchodních trendů nedojde, k poklesu tržeb Skupiny. Ručitel zároveň také vlivem pandemie COVID-19 nepředpokládá zásadní dopad na výsledek hospodaření, finanční a likvidní pozici Skupiny za rok 2020 a ani za rok 2021. Důvodem této skutečnosti je specifická situace na trhu s novými dokončovanými nemovitostmi v Praze.

Ručitel bude i nadále pokračovat v monitorování potenciálního dopadů pandemie COVID-19 na Skupinu a podnikne v souladu se zákonnou úpravou veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků pandemie na Skupinu, její zákazníky, dodavatele a věřitele. Již v průběhu roku 2020 byly přijata preventivní opatření (nad vládních opatření) za účelem zajištění udržení nepřetržitého provozního trvání: zaměstnanci servisní společnosti FINEP CZ byli nepravidelně hromadně odborně testováni, již na jaře 2020 došlo k nastavení pravidel práce z domova, včetně rozdělení jednotlivých oddělení do střídajících se týmů. Ve vztahu ke klientům byla vyvinuta platforma eSetkání, jež umožňuje obchodní jednání mezi obchodníkem a zájemcem o nemovitost on-line, bez potřeby fyzického setkání, čímž se podařilo částečně eliminovat potřebu fyzické přítomnosti zákazníků v obchodních prostorách Skupiny. V situacích, kdy je fyzická přítomnost a osobní kontakt se zákazníky nezbytný, byla přijata opatření „pultového" prodeje s ochrannými prostředky (ochranné dělící platové příčky a povinné respirátory v obchodních prostorách). Byl nastaven a implementován náhradní proces korespondenčního uzavírání klientských smluv, jež samozřejmě zvyšuje provozní nároky jak na zákazníky, tak i obchodní oddělení Skupiny, ale je funkční i v době, kdy by došlo k zásadnímu omezení pohybu osob z důvodu vládních nařízení.

S ohledem na aktuální povinnost firem s účinností od 12. 3. 2021 plošně pravidelně testovat své zaměstnance, kteří nejsou na režimu home office, nakoupila (a má již naskladněny) skupina FINEP pro své zaměstnance a spolupracující partnery antigenní testy tak, aby v požadovaném termínu mohlo být testování na denní bázi zahájeno.

Segment residenční výstavby v Praze

Trh residenční výstavby v Praze je významně zasažen ovlivněn skutečností, že povolovací řízení a legislativa pražských stavebních předpisů jsou vysoce rigidní, což znamená, že nabídka nových nemovitostí v Praze dlouhodobě stagnuje a Praha nadále trpí vážným nedostatkem nabídky nových bytů v developerských projektech. Připravované legislativní a procesní změny v této oblasti jsou samozřejmě záležitostí spíše dlouhodobou a tak v nejbližších letech nelze předpokládat žádný zásadní obrat v této oblasti.

Výše uvedené má samozřejmě zásadní vliv na (a) růst cen stavebních pozemků v Praze, jež mají stabilizační potenciál, a (b) stabilizaci cenové hladiny nově dokončených bytů na současné, relativně vysoké, cenové úrovni.

V letech 2019 – 2020 residenční trh (trh s novými byty) v Praze zažil kontinuální cenový růst. V roce 2021 neočekává Emitent zásadní změnový trend v cenové hladině novostaveb, tj. přepokládá, že prodejní ceny kvalitních novostaveb v kvalitních lokalitách (tzn. s dobrou sociální vybaveností v okolí) v Praze zůstanou na současné cenové úrovni a případný cenový růst již bude pouze mírný a pozvolný. Cenová stabilizace prodejních cen, tak jak jí predikuje Skupina FINEP pro dokončené byty v rámci projektů, se však dle názoru Emitenta netýká vlastních cen stavebních pozemků, které budou v nejbližších letech i nadále růst.

Základní požadované trendové parametry a požadavky kupujících na residenčním trhu v Praze zůstávají dlouhodobě prakticky neměnné, tj.:

- ✓ jedná se o kvalitně realizovanou novostavbu;
- ✓ projekt je v blízko metra (či jiné kapacitní MHD);
- ✓ v okolí projektu je široká sociální vybavenost;
- ✓ projekt má vhodně navržené dispoziční řešení;
- ✓ bytový dům je navržen jako provozně efektivní;
- ✓ realizace projektu zajišťuje renomovaný a kvalitní developer;
- ✓ hlavním prodejním artiklem je 2+kk (průměrná velikost cca 55 m2).

Investice do kvalitní residenční nemovitosti je dle názoru Emitenta ze středně či dlouhodobého hlediska jednoznačně jedna z nejlepších (a nejpreferovanějších) investic vůbec. Toto platí jak pro individuální investory (občany pořizující si jeden či dva byty), tak portfoliové (institucionální) investory, kteří např. investují do portfolia nájemních bytů v Praze, což je rychle se rozvíjející segment trhu residenční výstavby v Praze.

Stabilita a solidnost (společně s komplexní klientskou službou), kterou Skupina FINEP nabízí, bude dle názoru Emitenta pro klienty v budoucnosti čím dál tím důležitější při realizaci jejich často největší investice v životě, tj. nákupu nemovitosti; současně je Skupina FINEP také zajímavým a žádaným partnerem pro institucionální investory (investiční fondy atp.) pro realizaci jejich strategie investování do bytového portfolia v Praze.

7. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Ručitel nevypracoval ani neuveřejnil prognózu ani odhad zisku.

8. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

8.1 STATUTÁRNÍ ORGÁN RUČITELE

Obchodní vedení Ručitele, včetně vedení účetnictví, vykonává a zajišťuje představenstvo, které má pět členů. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Představenstvo volí a odvolává svého předsedu. Představenstvo je usnášeníschopné, pokud je na jeho zasedání přítomna nejméně polovina členů představenstva. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů přítomných členů představenstva, přičemž každý člen má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy představenstva.

O průběhu řízení představenstva a jeho rozhodnutích je pořizován zápis. Funkční období členů představenstva je 10 let, s tím, že opětovná volba člena představenstva je možná. Představenstvo zasedá dle potřeby, minimálně však jednou měsíčně. Představenstvu přísluší veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu společnosti. Ručitel je holdingovou společností a funkci vrcholového managementu vykonávají členové představenstva.

Členové představenstva Ručitele k datu tohoto Prospektu jsou:

Ing. Michal Kocián
předseda představenstva
Narozen: 26. 7. 1968
Den vzniku funkce: 29. 6. 2013

Michal Kocián dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:

viz obdobné informace u Emitenta

Ing. Tomáš Zaněk
člen představenstva
Den vzniku členství: 29. 6. 2013
Narozen: 22. 8. 1969

Tomáš Zaněk dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:

Finep spol. s r.o., FINEP Hloubětín a.s., Stodůlky JIH a.s., Office Center Stodůlky SIGMA a.s., FINEP Int a.s., FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s., Mudarro Invest, a.s., FINEP Zlíchov a.s., INGRAS a.s., ERDEX a.s., FINEP Hloubětín 61 a.s., FINEP Osadní s.r.o., FINEP KOMERČNÍ a.s., ZOXCALL a.s., VAlvae Real a.s., Pensum a.s., FINEP HOLDING, SE, FINEP Holešovice a.s., FLams a.s., Office Center Vltava a.s., FINEP Chuchle a.s., N.J.B. REAL a.s., F.R.C., a.s., Cocktail Media s.r.o., Real 6 a.s., WELHAM a.s., B+3 REAL a.s., Euro Park Paha ALFA, a.s., FINEP Hostivař a.s., Euro Park Praha BETA a.s., FH INVEST SE, KALOS spol. s r.o., FINEP Poštovní a.s., FINEP Troja a.s., Invenit a.s., FINEP CZ a.s., Euro Park Praha, a.s., GORIS s.r.o., PROSEK Development, a.s., FINEP Stodůlky a.s., Realitní rádce s.r.o., Stodůlky JIH 2 a.s., Stodůlky ZÁPAD a.s., Stodůlky SEVER a.s., KASKÁDY APARTMENS a.s., FINEP Innovation a.s., Kollar Invest s.r.o., Střížkov Park a.s., Orpazchom s.r.o., TPK Real a.s., FINEP Real a.s., NATURE CITY a.s., Nová Invalidovna, a.s., CALEPO Media s.r.o., FINEP Interiéry s.r.o., SHELIA s.r.o., EYSCHA a.s., FINEP STODŮLKY bytová a.s., Office Center F1 a.s., Rav PropCo U Sluncove s.r.o.

Ing. Pavel Rejchrt
člen představenstva
Den vzniku členství: 29. 6. 2013
Narozen: 2. 6. 1968

Pavel Rejchrt dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:

FINEP spol. s r.o., FINEP Hloubětín a.s., Stodůlky JIH a.s., MLÝN – VÍTKOVICE a.s., Tenuis a.s., Office Center Stodůlky SIGMA a.s., FINEP Int a.s., FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s., Mudarro Invest, a.s., FINEP Zlíchov a.s., INGRAS a.s., ERDEX a.s., U Pilotů a.s., FINEP Hloubětín 61 a.s., FINEP Osadní s.r.o., Real 15 a.s., FINEP KOMERČNÍ a.s., VAlvae Real a.s., Pensum a.s., FINEP HOLDING, SE, FINEP Holešovice a.s., FLams a.s., Bytové družstvo HABR, Office Center Vltava a.s., FINEP Chuchle a.s., F.R.C., a.s., Cocktail Media s.r.o., WELHAM a.s., B+3 REAL a.s., Euro Park Praha ALFA, a.s., FINEP Hostivař a.s., Bytové družstvo PARK IV, Euro Park Praha BETA a.s., Nadační fond na podporu mládeže a sportovců, reprezentantů ČR, FH INVEST SE, Bytové družstvo CITY BYTOVÁ, KALOS spol. s r.o., ROSENTHAL a.s., FINEP Poštovní a.s., FINEP Troja a.s., Invenit a.s., FINEP CZ, Nadační fond na podporu sportovců – reprezentantů ČR, Euro Park Praha, a.s., GORIS s.r.o., PROSEK Development, a.s., Bytové družstvo PARK VI, Společenství vlastníků domu Makedonská č.p. 622, Společenství vlastníků domu Makedonská č.p.624, Bytové družstvo KASKÁDY VIII, Bytové družstvo KASKÁDY XI, KASKÁDY APARTMENS a.s., Společenství vlastníků domu Kryšpínova č.p. 530, Společenství vlastníků domu Kryšpínova č.p. 619, Společenství vlastníků domu Kryšpínova č.p. 529, Společenství vlastníků domu Honzíkova č.p. 670, Společenství vlastníků domu Honzíkova č.p. 668, Bytové družstvo MALÝ HÁJ, Bytové družstvo PARK XI, Bytové družstvo KASKÁDY VII, Společenství vlastníků domu Zakšínská č.p. 615, Společenství vlastníků domu Padovská č.p. 749, 190 00 Praha 10, Kollar Invest s.r.o., Střížkov Park a.s., Orpazchom s.r.o., Společenství vlastníků domu Klementova č.p. 2887, TPK Real a.s., FINEP Real a.s., Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII, NATURE CITY a.s., Společenství vlastníků domu Zakšínská č.p. 607, Nová Invalidovna, a.s., Bytové družstvo PARK VIII, Bytové družstvo CITY BYTOVÁ II, Společenství vlastníků domu Zakšínská č.p. 609, CALEPO Media s.r.o., FINEP Interiéry s.r.o., SHELIA s.r.o., EYSCHA a.s., Společenství vlastníků domu Honzíkova č.p. 671, Společenství vlastníků domu Honzíkova č.p. 672, Moderní prádelny s.r.o., Asociace nájemního bydlení z.s., Bytové družstvo HARFA VII, Bytové družstvo KASKÁDY XIV, Společenství vlastníků domu Hugo Haase č.p. 1266, Společenství vlastníků domu Vítové č.p. 1263, Společenství vlastníků domu Ondrákové č.p. 1264, Společenství vlastníků domu Huga Haase č.p. 1270, Bytové družstvo KASKÁDY XV

Ing. Vladimír Schwarz
člen představenstva
Den vzniku členství: 29. 6. 2013
Narozen: 24. 1. 1968

Vladimír Schwarz dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:

FINEP spol. s r.o., FINEP Hloubětín a.s., Stodůlky JIH a.s., Office Center Stodůlky SIGMA a.s., FINEP Int a.s., FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s., Mudarro Invest, a.s., FINEP Zlíchov a.s., INGRAS a.s., ERDEX a.s., FINEP Hloubětín 61 a.s., FINEP Osadní s.r.o., FINEP KOMERČNÍ a.s., ZOXCALL a.s., VAlvae Real a.s., Pensum a.s., Zoxtracker a.s., FINEP HOLDING, SE, FINEP Holešovice a.s., FLams a.s., Office Center Vltava a.s., FINEP Chuchle a.s., N.J.B. REAL a.s., F.R.C., a.s., Coctail Media s.r.o., Real 6 a.s., WELHAM a.s., B+3 REAL a.s., Euro Park Praha ALFA, a.s., N11 s.r.o., FINEP Hostivař a.s., Euro Park Praha BETA a.s., FH INVEST SE, KALOS spol. s r.o., FINEP Poštovní a.s., FINEP Troja a.s., Invenit a.s., FINEP CZ, Euro Park Praha, a.s., GORIS s.r.o., PROSEK Development, a.s., FINEP Stodůlky a.s., KASKÁDY APARTMENS a.s., Coolinary

Gastro Group a.s., FINEP Innovation a.s., Kollar Invest s.r.o., Střížkov Park a.s., Orpazchom s.r.o., TPK Real a.s., FINEP Real a.s., NATURE CITY a.s., Nová Invalidovna, a.s., CALEPO Media s.r.o., FINEP Interiéry s.r.o., SHELIA s.r.o., EYSCHA a.s.

Ing. Tomáš Pardubický
člen představenstva
Den vzniku členství: 29. června 2013
Narozen: 17. 8. 1974

Tomáš Pardubický dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:

FNEP Hloubětín a.s., FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s., FINEP Zlíchov a.s., INGRAS a.s., ERDEX a.s., FINEP Hloubětín 61 a.s., Pensum a.s., FINEP HOLDING, SE, FINEP Holešovice a.s., FLams a.s., Office Center Vltava a.s., F.R.C., a.s., WELHAM a.s., MONETA Money Bank, a.s., FINEP Hostivař a.s., FINEP Poštovní a.s., FINEP Troja a.s., PROSEK Development, a.s., KASKÁDY APARTMENTS a.s., Kollar Invest s.r.o., TPK Real a.s., FINEP Real a.s., NATURE CITY a.s., Nová Invalidovna, a.s., EYSCHA a.s.

Pracovní adresou všech členů představenstva je Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1.

8.2 DOZORČÍ RADA RUČITELE

Dozorčí rada Ručitele má nejméně jednoho a nejvýše tři členy. Počet členů dozorčí rady pro dané funkční období je určen rozhodnutím valné hromady. V současné době má dozorčí rada jednoho člena. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady je 10 let s tím, že opětovná volba člena dozorčí rady je možná. Dozorčí rada je způsobilá se usnášet, je-li na zasedání přítomna nejméně polovina jejích členů. Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti, dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnosti společnosti. Dozorčí radě přísluší zejména posuzování účetní závěrky společnosti a nahlížení do všech dokladů a záznamů týkajících se společnosti. Dozorčí rada může také za podmínek stanovených zákonem svolat valnou hromadu společnosti. Člen dozorčí rady zastupuje společnost v řízení před soudy a jinými orgány proti členu představenstva (např. v řízení o náhradě škody).

Členem dozorčí rady Ručitele k datu tohoto Prospektu je:

Ing. Hana Landová
Den vzniku členství: 29. 6. 2013
Narozena: 15. 4. 1974

Hana Landová dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:

FINEP Hloubětín a.s., FINEP FINANČNÍ SLUŽBY a.s., FINEP Zlíchov a.s., INGRAS a.s., ERDEX a.s., FINEP Hloubětín 61 a.s., FINEP KOMERČNÍ a.s., Pensum a.s., FINEP HOLDING, SE, FINEP Holešovice a.s., FLams a.s., Office Center Vltava a.s., F.R.C., a.s., WELHAM a.s., FINEP Hostivař a.s., FH INVEST SE, Dobrá rodina o.p.s., Centrum rodinné péče o.p.s., FINEP Poštovní a.s., FINEP Troja a.s., FINEP CZ a.s., PROSEK Development, a.s., KASKÁDY APARTMENS a.s., JVC CONSULTING a.s., DDX Czech a.s., TPK Real a.s., FINEP Real a.s., NATURE CITY a.s., Nová Invalidovna, a.s., EYSCHA a.s.

Pracovní adresou všech členů dozorčí rady je Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1.

8.3 STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva nebo členů dozorčí rady Ručitele k Ručiteli či Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

9. HLAVNÍ AKCIONÁŘ

Ručitel má upsaný a plně splacený základní kapitál ve výši 143.498.915,04 EUR (tj. 4.064.606.768,51 Kč, přepočítáno dle koeficientu platného dle Nařízení Rady), jež představuje 161.234.736 ks kmenových listinných akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě 0,89 EUR (tj. 25,20925 Kč). S každou akcií je spojen 1 hlas na valné hromadě.

Ručitel je ovládán mateřskou společností FH INVEST SE, založenou v České republice, a šesti fyzickými osobami. K datu tohoto dokumentu jsou konečnými vlastníky Ručitele a Skupiny FINEP Michal Kocián, Pavel Rejchrt, Tomáš Zaněk, Vladimír Schwarz, Štěpán Havlas a Tomáš Pardubický, z nichž nikdo samostatně Skupinu FINEP neovládá.

10. FINANČNÍ INFORMACE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH RUČITELE

10.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ INFORMACE

Historické finanční údaje Ručitele uvedené v konsolidovaných účetních závěrkách Ručitele za poslední dvě účetní období (tj. k 31. 12. 2018 a 31. 12. 2019) byly ověřeny auditorem s výrokem "bez výhrad". Konsolidované účetní závěrky Ručitele byly vyhotoveny v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS); tyto údaje, včetně výroků auditora, jsou do tohoto dokumentu zahrnuty odkazem.

Údaje o auditorech jsou uvedeny rovněž v kapitole VII.1 tohoto dokumentu.

10.2 MEZITÍMNÍ FINANČNÍ ÚDAJE

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Ručitel neuveřejnil žádné mezitímní finanční údaje.

10.3 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Následující tabulky uvádí přehled hlavních historických ukazatelů Ručitele. Údaje vychází z konsolidovaných auditovaných výkazů sestavených k 31. 12. 2018 a k 31. 12. 2019 dle IFRS.

Konsolidovaný výkaz finanční pozice

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva		
Investice do nemovitostí	1 902	1 804
Dlouhodobý hmotný majetek	82	92
Nehmotná aktiva	9	24
Aktiva z práva užívání	90	0
Investice oceněné ekvivalenční metodou	808	710
Finanční nástroje v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	17	12
Poskytnuté půjčky	515	627
Smluvní náklady	38	5
Zaplacené zálohy	48	14
Ostatní pohledávky	48	33
Dlouhodobá aktiva celkem	**3 557**	**3 321**
Krátkodobá aktiva		
Zásoby	859	618
Poskytnuté půjčky	271	120
Obchodní a jiné pohledávky	142	295
Peněžní prostředky na vázaných účtech	154	0
Smluvní náklady	2	19
Zaplacené zálohy	85	39
Ostatní daňové pohledávky	9	8
Pohledávky z daně z příjmů	22	17
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 443	1 604
Krátkodobá aktiva celkem	**2 987**	**2 720**
Aktiva celkem	**6 544**	**6 041**
VLASTNÍ KAPITÁL		
Kapitál a fondy připadající akcionářům Skupiny		
Základní kapitál	4 065	4 065
Oceňovací rozdíly vzniklé při vzniku Skupiny	- 1 426	- 1 426
Peněžní příspěvky akcionářů mimo základní kapitál	250	250
Oceňovací rozdíly z měnového přepočtu	9	7
Nerozdělené zisky	1 946	1 437
Kapitál a fondy připadající na vlastníky Společnosti	**4 844**	**4 333**
Nekontrolní podíly	- 2	- 1
Vlastní kapitál celkem	**4 842**	**4 332**
ZÁVAZKY		
Dlouhodobé závazky		
Půjčky	578	923
Smluvní závazky	334	57
Závazky z leasingu	79	0
Jiné závazky	23	36
Ostatní přijaté zálohy	3	2
Odložený daňový závazek	51	40
Dlouhodobé závazky celkem	**1 068**	**1 058**
Krátkodobé závazky		
Půjčky	407	85
Obchodní a jiné závazky	117	243
Smluvní závazky	43	269
Závazky z leasingu	17	0
Přijaté zálohy	4	4
Závazky k dani z příjmu	13	36
Ostatní daňové závazky	33	14

(mil. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Krátkodobé závazky celkem	**634**	**651**
Závazky celkem	**1 702**	**1 709**
Vlastní kapitál a závazky celkem	**6 544**	**6 041**

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku

(mil. Kč)	Rok končící 31. prosince 2019	Rok končící 31. prosince 2018
Tržby	1 055	1 794
Ostatní výnosy	34	121
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	63	104
Spotřeba materiálu a energie	- 34	- 30
Nájemné	- 2	- 26
Změny v zásobách hotových výrobků a nedokončené výroby	241	- 55
Stavební náklady	- 587	- 712
Mzdové náklady	- 167	- 182
Marketingové náklady	- 33	- 54
Odpisy nákladů na získání smlouvy	- 44	- 77
Čisté zisky/ztráty ze znehodnocení finančních aktiv	2	-19
Náklady za organizaci a řízení projektů	- 18	- 13
Náklady na poradenské, daňové a auditní služby	- 28	- 29
Daně a poplatky	- 6	- 3
Ostatní provozní náklady	- 38	- 25
Odpisy	- 29	- 19
Provozní zisk	**409**	**775**
Finanční výnosy	27	21
Finanční náklady	- 39	- 45
Čisté finanční náklady	**- 12**	**- 24**
Podíl na zisku z investic zaúčtovaných ekvivalenční metodou	160	154
Zisk před zdaněním	**557**	**905**
Daň z příjmů – splatná	- 46	- 78
Daň z příjmů – odložená	- 11	- 10
Daň z příjmů celkem	**- 57**	**- 88**
Čistý zisk za období	**500**	**817**
Ostatní úplný výsledek:		
Položky, které mohou být následně přeřazeny do zisku nebo ztráty		
Kurzové rozdíly	2	4
Ostatní úplný výsledek za období	**2**	**4**
Úplný výsledek za období po zdanění celkem	**502**	**821**

10.4 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají ani 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 FINEP.

10.5 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE RUČITELE

Od data poslední ověřené účetní závěrky Ručitele do data vypracování tohoto Prospektu nenastaly žádné významné změny ve finanční pozici Ručitele nebo Skupiny FINEP.

Níže jsou uvedeny vybrané události v rámci Skupiny FINEP v roce 2020:

- V průběhu roku 2020 byla úspěšně dokončena (zkolaudována a převedena klientům) realizace těchto projektů residenční výstavby v Praze a Bratislavě:
    - KASKÁDY BARRANDOV VI (Hlubočepy, FINEP BARRANDOV bytová k.s.)
    - KASKÁDY BARRANDOV VII (Hlubočepy, Bytové družstvo KASKÁDY VII)
    - KASKÁDY BARRANDOV VIII (Hlubočepy, Bytové družstvo KASKÁDY VIII)
    - KASKÁDY BARRANDOV IX (Hlubočepy, FINEP BARRANDOV bytová k.s.)
    - PREMIÉRE (Bratislava, FINEP Premiére s.r.o.)
    - MALÝ HÁJ VII (Štěrboholy/Dolní Měcholupy, Euro Park Praha BETA a.s.)
    - MALÝ HÁJ VIII (Štěrboholy/Dolní Měcholupy, Bytové družstvo MALÝ HÁJ VIII)
- V průběhu roku 2020 byla úspěšně zahájena realizace těchto projektů residenční výstavby v Praze a Bratislavě:
    - BRITSKÁ XI (Stodůlky, Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XI)
    - BRITSKÁ XII (Stodůlky, Real 6 a.s.)
    - BRITSKÁ XIII (Stodůlky, Bytové družstvo CITY BYTOVÁ XIII)
    - BRITSKÁ XIV (Stodůlky, FINEP STODŮLKY bytová a.s.)
    - KASKÁDY BARRANDOV XI (Hlubočepy, Bytové družstvo KASKÁDY XI)
    - KASKÁDY BARRANDOV XII (Hlubočepy, FINEP BARRANDOV bytová k.s.)
    - JÉGEHO ALEJ V (Bratislava, Finep Jégeho Alej a.s.)
    - PARGAMENKA II (Holešovice, FINEP Holešovice a.s.)
    - U ŠÁRKY I (Ruzyně, Bytové družstvo DRNOVSKÁ)
    - U ŠÁRKY II (Ruzyně, FINEP RUZYNĚ bytová k.s.)
    - U ŠÁRKY II (Ruzyně, Bytové družstvo DRNOVSKÁ III)
    - U SLUNCOVÉ I (Karlín, Nová Invalidovna, a.s.)
    - U SLUNCOVÉ II (Karlín Nová Invalidovna, a.s.)
    - Rodinné domy Stodůlky IV (Stodůlky, Office Center SIGMA a.s.)
    - NOVÁ ELEKTRA I (Hloubětín, FINEP Elektra k.s.)
    - MALÝ HÁJ IX (Štěrboholy/Dolní Měcholupy, Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX)
- Skupina FINEP uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí kupní na prodej majetkové účasti ve společnosti KASKÁDY APARTMENTS a.s., a v průběhu roku 2021 dokončí výstavbu dedikovaného nájemního bytového domu.

11. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Ručitel není stranou jakýchkoli významných smluv, s výjimkou smluv uzavřených v rámci jeho běžného podnikání, které by mohly vést ke vzniku povinnosti nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny FINEP, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele dostát svým povinnostem ze Záruky.

VIII. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

*Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen **"Krizový zákon"**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou 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 případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

Úrok

Úrok z držby dluhopisu vydaného od 1. 1. 2021 (s výjimkou příjmu/výnosu určeného rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplácenou při splatnosti dluhopisů a jeho emisním kurzem) (dále jen "**úrok**") vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nedosahuje úroky prostřednictvím stálé provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud, v případě daňového nerezidenta, příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedosahuje úroky prostřednictvím stálé provozovny v České republice a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu/jurisdikce, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ daně pro odvod srážkové daně a sražená daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu poplatníka fyzické osoby se zaokrouhluje na celé koruny dolů.

Režim zdanění úroku vypláceného fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň dosahuje úroky prostřednictvím stálé provozovny v České republice, je z výkladového hlediska nejasný v tom ohledu, zda tyto úroky podléhají srážkové dani v sazbě 15 % (která v tom případě představuje konečné zdanění úroku v České republice), nebo zda tyto úroky tvoří součást obecného základu daně. Pokud tyto úroky nepodléhají srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně příjemce/poplatníka, pak podléhají progresivní dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % nebo 23 %. Vyšší sazba daně se použije na část celkového základu daně fyzické osoby přesahující částku 1.701.168 Kč (pro rok 2021). V případě, že úrokový příjem tvoří součást obecného základu daně a je dosahován prostřednictvím české stálé provozovny fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru. Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na její celkovou daňovou povinnost.

Srážková daň sražená z úroku vyplaceného fyzické osobě, která je daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo státu tvořící Evropský hospodářský prostor, a zahrnutého do zdanitelných příjmů ze zdroje

na území České republiky deklarovaných v daňovém přiznání k dani z příjmů fyzických osob touto fyzickou osobou, se započte na její celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdrojů na území České republiky.

Daňový režim výnosu z držby dluhopisu určeného rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem realizovaného fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň dosahuje tento výnos prostřednictvím stálé provozovny v České republice, se odvíjí od data emise tohoto dluhopisu, Zatímco výnos z držby dluhopisu vydaného do konce roku 2020 se zdaňuje jako úrok (viz výše), výnos z držby dluhopisu vydaného od 1. 1. 2021 se zahrnuje do obecného základu daně a podléhá progresivní dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % nebo 23 %. Vyšší sazba daně se použije na část celkového základu daně fyzické osoby přesahující částku 1.701.168 Kč (pro rok 2021). V případě, že výnos z držby dluhopisu tvoří součást obecného základu daně a je dosahován prostřednictvím české stálé provozovny fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 1 % z částky vyplacené při splatnosti dluhopisu. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, nepodléhá srážkové dani, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Pokud je příjemcem úroku právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu/jurisdikce, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů 35 %. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Základ pro odvod srážkové daně a srážková daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem se zaokrouhluje na celé Kč dolů.

V případě, že úrok plyne české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně, pokud se aplikuje, se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

Výše uvedené shrnutí předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úroku skutečně vztahuje. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice o výměně informací v daňové oblasti.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry, fondy penzijní společnosti atd.) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro uplatnění nároku na toto osvobození v případech, kdy tento příjem podléhá srážkové dani, je prokázání plátci úroku v dostatečném předstihu před jeho výplatou, že nárok na toto osvobození existuje.

Zisky/ztráty z prodeje

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde

podléhají progresivní dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % nebo 23 %. Vyšší sazba daně se použije na část celkového základu daně fyzické osoby přesahující částku 1.701.168 Kč (pro rok 2021). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje dluhopisů, které nebyly zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob jsou obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let.

Zisky z prodeje dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň tyto zisky dosahuje v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se u právnické osoby zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, je kupující povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Prodávající je v tom případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

Výše uvedené se nevztahuje na zisky z předčasného zpětného odkupu dluhopisů vydaných do konce roku 2020, jelikož na příjmy z takového odkupu se z daňového hlediska pohlíží jako na úrokové příjmy, jejichž daňový režim je popsán v části "Úrok".

Úrokový příjem plynoucí z práva na splacení dluhopisů

Příjem plynoucí z práva na splacení dluhopisů, kterým se rozumí kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplacenou při jeho splacení nebo částkou vyplacenou při jeho předčasném splacení a cenou, za kterou poplatník dluhopis nabyl nebo cenou obvyklou při jeho bezúplatném nabytí, se zdaňuje dle pravidel pro zdanění zisku/ztrát z prodeje dluhopisů uvedených výše s výjimkou osvobození těchto příjmů od daně z příjmů fyzických osob, které se uplatní v případě, pokud doba mezi nabytím a prodejem dluhopisu přesáhne 3 roky.

V případě realizace tohoto příjmu daňovým nerezidentem, který není rezidentem státu EU nebo EHS, je zajištění daně, které se v České republice bude uplatňovat, ve výši 1% částky hrazené investorovi při splatnosti dluhopisu.

Devizová regulace

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. Dle § 6 odst. 3 Krizového zákona však vláda České republiky může v době trvání vyhlášeného nouzového stavu, mimo jiné, nařídit zákaz prodeje cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky.

IX. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVI

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 výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů, 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 požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi 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 počínaje 1. 1. 2014 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 dále pro účely tohoto odstavce také jen ""**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 příčilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-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 rozhodujícímu 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. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

X. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím komplementáře Emitenta ze dne 25. 2. 2021.

2. Prospekt byl vypracován dne 11. 3. 2021.

3. Na základě tohoto dokumentu nebudou vydávány produkty s investiční složkou ve smyslu Nařízení EU o sděleních klíčových informací týkajících se strukturovaných retailových investičních produktů a pojistných produktů s investiční složkou, a investorům nebude tudíž poskytován dokument shrnující klíčové informace o těchto produktech, tzv. "sdělení klíčových informací".

4. Účetní závěrky Emitenta za roky 2018, 2019 a 2020 (do 30. 9. 2020) jako auditor ověřila společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. Konsolidovanou účetní závěrku Ručitele za roky 2018 a 2019 jako auditor ověřila společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

ADRESY

EMITENT

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.
Havlíčkova 1030/1, Nové Město
110 00 Praha 1

RUČITEL

FINEP HOLDING, SE
Havlíčkova 1030/1, Nové Město
110 00 Praha 1

HLAVNÍ MANAŽER

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Želetavská 1525/1
140 92 Praha 4

AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Želetavská 1525/1
140 92 Praha 4

PRÁVNÍ PORADCE HLAVNÍHO MANAŽERA

PRK Partners s.r.o.
advokátní kancelář
Jáchymova 2
110 00 Praha 1

ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÍ AGENT

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Želetavská 1525/1
140 92 Praha 4

AUDITOR EMITENTA

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Hvězdova 1734/2c
140 00 Praha 4

AUDITOR RUČITELE

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Hvězdova 1734/2c
140 00 Praha 4