



**DEKINVEST investiční společnost a.s. jednající na účet fondu
DEKINVEST otevřený podílový fond Beta**
**Prospekt dluhopisů s pohyblivým úrokovým výnosem
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 1.101.000.000 Kč
s možností navýšení až do 2.001.000.000 Kč
splatných v roce 2026**

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů (**Prospekt**) dle českého práva s pohyblivým úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 1.101.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda jedno sto jedna milionů korun českých) s možností navýšení až do 2.001.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy jeden milion korun českých) splatných v roce 2026 (**Dluhopisy** nebo **Emise**), vydávaných společností DEKINVEST investiční společnost a.s., LEI: 315700MHWU55E0SOJ051 (**Investiční společnost**), jednající na účet fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta, LEI: 315700ODJSV3XZ6IU482, se sídlem Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10, IČO: 140 94 568, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 26939 (**Emitent**).

Dluhopisy nesou pohyblivý úrokový výnos, jak je blíže uvedeno v emisních podmínkách Dluhopisů uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* (**Emisní podmínky**). Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 4. října 2023 (**Datum emise**).

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydaných po Datu emise bude určen Vedoucími spoluzájemci (jak je tento pojem definován níže) na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Vedoucí spoluzájemci nemají vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno v Emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota každého Dluhopisu splacena, a to dle Emisních podmínek, dnem splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů, kterým je 4. říjen 2026. Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za podmínek uvedených v Emisních podmínkách žádat předčasné splacení Dluhopisů.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné ručitelským prohlášením (**Ručení**) ve smyslu § 2018 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**Občanský zákoník**) ze strany společností DEK a.s., se sídlem na adrese Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00, IČ: 276 36 801, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 11400 (**Ručitel**). Dluhopisy jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně srážené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitola *Zdanění*.

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

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu umístěném nebo provozovaném v členském státě Evropské unie ve smyslu článku 3 odst. 3 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71 (**Nařízení o prospektu**), a to konkrétně na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Rybná 14/682, 110 05 Praha 1, IČO: 471 15 629, LEI: 315700KVEWB12APT2364, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773 (**BCPP a Regulovaný trh BCPP**). Vedoucími spoluzájemci Emise jsou společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 14000 Praha 4, IČO: 452 44 782, LEI: 9KOGW2C2FCIOJQ7FF485, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1171 (**ČS**) a společností Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57, Praha 5, IČO: 000 01 350, LEI: 31570010000000045782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka BXXXVI 46, (**ČSOB**) (ČS a ČSOB každý jednotlivě jako **Vedoucí spoluzájemce** a společně **Vedoucí spoluzájemci**). Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k

obchodování na Regulovaném trhu BCPP prostřednictvím Kótačního agenta (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k Datu emise

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

Prospekt obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2023/125057/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00046/CNB/572 ze dne 26. září 2023, které nabylo právní moci dne 27. září 2023. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Prospekt vyhotovuje, nebo Ručitele, ani jako potvrzení Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu nebo Ručitele či kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta nebo Ručitele a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta nebo Ručitele ani schopnost Emitenta splatit jmenovitou hodnotu cenného papíru nebo schopnost Ručitele poskytnout plnění z Ručení. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 (**Centrální depozitář**), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003553190.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 22. září 2023. Objeví-li se nebo budou-li zjištěny po schválení Prospektu a před přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu významné nové skutečnosti, podstatné chyby nebo podstatné nepřesnosti týkající se informací v něm uvedených, bude Emitent Prospekt aktualizovat formou dodatků k Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB.

Pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je Prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Prospekt tedy pozbude platnosti 26. září 2024 (včetně). Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti nebo pokud nejsou splněny podmínky článku 23 Nařízení o prospektu.

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

Prospekt, jeho případné dodatky a dokumenty začleněné odkazem, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, historické finanční údaje a zprávy auditora, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta, na adrese www.dekinvest.cz, sekce „Otevřený podílový fond Beta“ (více viz kapitulu **DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ**).

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

Vedoucí spolumanažeři

Česká spořitelna, a.s.

Československá obchodní banka, a.s.

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu článku 6 Nařízení o prospektu a článku 24 nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (**Prováděcí nařízení**).*

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

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

Zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní posouzení vhodnosti investice do Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovitosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

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

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

doby platnosti Dluhopisů nebo poskytnout jakémukoli investorovi do Dluhopisů jakékoli informace, které se Vedoucí spolumanažeři dozví.

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

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

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

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

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta a Ručitele vycházejí z mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví v platném znění přijatém Evropskou unií, které jsou konzistentně uplatňovány (IFRS). Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

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

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

OBSAH

I.	Rizikové faktory	7
II.	Informace začleněné odkazem.....	25
III.	Odpovědná osoba.....	26
IV.	Upisování a prodej.....	27
V.	Emisní podmínky Dluhopisů	30
VI.	Zájem osob zúčastněných na Emisi.....	62
VII.	Důvody nabídky a použití výnosů	63
VIII.	Informace o Emitentovi	64
IX.	Informace o Ručiteli	75
X.	Zdanění	94
XI.	Vymáhání soukromoprávních závazků a Devizová regulace	99
XII.	Všeobecné informace.....	101
XIII.	Index	102
XIV.	Adresy.....	103

I. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik (včetně rizika ztráty celé investice), přičemž rizika, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže v této kapitole. Níže uvedený text nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.

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

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

1 **Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi**

Z pohledu Emitenta existují následující rizikové faktory spjaté zejména s finančními a provozními riziky, které mohou mít vliv na jeho finanční a ekonomickou situaci a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

1.1 **Finanční rizika**

Finanční rizika ve vztahu k Emitentovi zahrnují zejména riziko likvidity a refinančního rizika, riziko změny měnových kurzů a riziko změny úrokových sazeb.

(a) **Kreditní riziko**

Emitent je vystaven kreditnímu riziku, které představuje riziko ztrát, kterým je Emitent vystaven v případě, že zákazníci Emitenta, tj. nájemci nemovitostí ve vlastnictví Emitenta, řádně a včas neuhradí své závazky vůči Emitentovi ve stanovené lhůtě. Emitent pronajímá většinu nemovitostí (48.7 % plochy nemovitostí Emitenta a 77.2 % areálů Emitenta) společně s Ručitelem konsolidační celek (Ručitel a tyto společnosti dále jako **Skupina Ručitele**), přičemž Emitent není součástí Skupiny Ručitele. V rámci Skupiny Ručitele jsou nemovitosti pronajímány především společností Stavebniny DEK a.s. (přičemž tyto nemovitosti slouží jako pobočky sítě Stavebniny DEK), dále pak společností ARGOS ELEKTRO, a. s., DEKMETAL s.r.o., DEKWOOD s.r.o. a RETEK s.r.o. Další podstatná část nemovitostí (39.4 % plochy nemovitostí Emitenta a 10.1 % areálů Emitenta) je pronajímána společností BEST, a.s. (jejíž ultimátní ovládající osoby jsou stejné jako v případě Emitenta, tj. Vít Kutnar a Petra Kutnarová) ze skupiny DEKINVEST ALFA, kdy se jedná o výrobní a skladovací areály.

Emitent dle své investiční strategie investuje až 100 % svého majetku, do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Jedná se zejména o investice do skladových a logistických parků, objektů s plochami pro obchod a služby, objektů s administrativními plochami, průmyslových objektů, pozemků a objektů pro účely rozvoje a výstavby (development) nebo obytných či rezidenčních projektů. Emitent se zaměřuje na investice v částce od 10 milionů Kč do 500 milionů Kč. Maximální expozici Emitenta vůči kreditnímu riziku představuje účetní hodnota jeho finančních aktiv a pohledávek v účetní závěrce.

Emitent je ovlivněn vývojem v segmentu stavebnictví, jelikož pronajímá převážnou většinu nemovitostí společností působícím v této oblasti. Tyto společnosti ovlivňuje zejména poptávka po stavebním materiálu a doplňkových službách, platební morálka zákazníků, schopnost obstát v konkurenci daného odvětví ve vztahu k zákazníkům a také ve směru řízení nákladů a dosahování odpovídající profitability. Tyto faktory mohou potenciálně ovlivňovat schopnost nájemců hradit Emitentovi řádně a včas nájemné.

Jak uvedeno výše, pohledávky vznikají zejména za společnostmi ze Skupiny Ručitele. Pohledávky nejsou zatíženy zástavním právem. K ultimu 2022 poskytl Emitent pouze jednu zápůjčku, a to konkrétně Ručiteli, ve výši 191 941 tis. Kč, přičemž však tuto zápůjčku Emitent nevnímá, z důvodu nízké zadluženosti a silné finanční výkonnosti Ručitele jakož i jeho snadnému přístupu k externím finančním zdrojům, jako rizikovou kreditní expozici.

Věková struktura pohledávek, včetně časového rozlišení, k 1. lednu a k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč):

Pohledávky z obchodních vztahů netto (v tis. Kč)	31.12.2022	1.1.2022
Do splatnosti	107	0
Po splatnosti:		
Do 10 dní	0	43
11-30 dní	5	103
31-60 dní	0	42
61-90 dní	0	25
91-180 dní	4	36
181-360 dní	66	0
Nad 360 dní	0	0
Celkový součet	182	249

Eventuální neschopnost nájemců hradit nájemné a společné provozní náklady včas může nepříznivě ovlivnit finanční situaci jak konkrétních projektů, tak i finanční výkonnost a finanční vyhlídky Emitenta.

(b) Riziko likvidity a omezení dostupnosti k zdrojům financování

Riziko likvidity spočívá v tom, když negativní trendy na trhu a jiné nepředvídané události způsobí, že Emitent má krátkodobý nedostatek likvidních prostředků a není schopen dostát svým závazkům v plné výši a včas, např. vůči svým věřitelům, akcionářům nebo Vlastníkům dluhopisů. Riziko likvidity tedy znamená nerovnováhu ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta v důsledku rozdílné splatnosti závazků Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Emitenta. Nepříznivé změny ve finančním sektoru mohou způsobit, že Emitent nedokáže zabezpečit dostatečné finanční prostředky z vlastních zdrojů nebo ze zdrojů získaných od financujících bank nebo investorů, a to za podmínek srovnatelných se současnými podmínkami dluhového financování. Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, které mohou tvořit zásadní část majetku Emitenta, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

Ke dni vyhotovení Prospektu Emitent používá zdroje externího financování, především dlouhodobého úvěrového financování od bank a zápůjček od Ručitele a jiných společností ze Skupiny Ručitele, na základě každoročně obnovované rámcové smlouvy o poskytování zápůjček. Závislost Emitenta na externích zdrojích financování zahrnuje rizika spojená s celkovou úrovní zadlužení Emitenta. Úroveň zadlužení Emitenta může dosáhnout úrovně, která bude vnímána finančními partnery a investory jako příliš vysoká, což by znamenalo omezení ochoty finančních partnerů a investorů poskytovat Emitentovi nové zdroje financování. Při takto vysoké úrovni zadlužení nemusí tvorba hotovostních zdrojů Emitenta dostačovat na plnění jeho peněžních závazků, což může mít významný nepříznivý dopad na celkovou finanční situaci Emitenta.

Ačkoliv je riziko likvidity a riziko porušení smluvních povinností při financování průběžně monitorováno, může riziko likvidity nepříznivě ovlivnit provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Emitenta.

Následující tabulky znázorňují zbytkovou smluvní dobu splatnosti nederivátových finančních závazků Emitenta s dohodnutými termíny plateb.

31. prosince 2022 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročné finanční závazky	3 364	0	0	11 400	0	14 764
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	39 230	201 452	1 834 741	2 611 977	692 881	5 380 281
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	51 613	1 522	606 814	753	0	660 702
Celkem	94 207	202 974	2 441 555	2 624 130	692 881	6 055 747

1. ledna 2022 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročené finanční závazky	18 504	0	0	6 400	0	24 904
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	67 461	179 878	789 160	3 620 983	104 723	4 762 205
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	51 646	1 587	7 110	712 885	0	773 228
Celkem	137 611	181 465	796 270	4 340 268	104 723	5 560 337

Následující tabulky znázorňují předpokládanou smluvní splatnost nederivátových finančních aktiv Emitenta s dohodnutými termíny plateb:

31. prosince 2022 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročná finanční aktiva	28 680	0	0	0	0	28 680
Celkem	28 680	0	0	0	0	28 680

1. ledna 2022 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročná finanční aktiva	6 460	0	0	0	0	6 460
Celkem	6 460	0	0	0	0	6 460

Emitent očekává, že splní své závazky z provozních peněžních toků a z výnosů ze splatných finančních aktiv.

(c) Riziko změny měnových kurzů

Výnosy Emitenta jsou výlučně denominovány v měně CZK, avšak část dlouhodobých úvěrů (přibližně 7 %) je denominována v měně EUR. Změna kurzu cizí měny (zejména posílení EUR vůči CZK) může negativně ovlivnit hotovostní toky (*cash-flow*) generované Emitentem ve formě vyšších výdajů vyjádřených v měně CZK.

Zůstatková hodnota finančních a nefinančních aktiv a závazků Emitenta denominovaných v cizí měně (pouze EUR) je následující:

31. prosince 2022 v tis. Kč	EUR
Finanční aktiva	5 136
Finanční závazky	-237 182
Celkem	-232 046

1. ledna 2022 v tis. Kč	EUR
Finanční aktiva	1 461
Finanční závazky	-363 254
Celkem	-361 793

Následující tabulka zobrazuje citlivost Fondu na desetiprocentní oslabení české koruny vůči euru, přičemž pozitivní hodnota indikuje nárůst zisku nebo snížení ztráty.

v tis. Kč	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období	22 044
Celkem	22 044

Navzdory opatřením realizovaným Emitentem v oblasti zajišťování směnných měnových kurzů, může toto riziko nepříznivě ovlivnit finanční výkonnost Emitenta.

(d) Riziko změny úrokových sazeb

Emitent využívá na financování svých investičních aktivit zdroje externího dluhového financování formou bankovních úvěrů a dluhopisového financování, které jsou denominovány v měnách CZK a EUR a které jsou obvykle úročené pohyblivou úrokovou sazbou. Ta je tvořena podkladovou sazbou PRIBOR, resp. EURIBOR, zvýšenou o příslušnou marži. Výkyvy na trhu úrokových (podkladových) sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí, což by následně mohlo nepříznivě ovlivnit zisk a vlastní kapitál Emitenta. Kromě toho u nových úvěrových smluv nebo prolongovaných úvěrů existuje riziko nárůstu úvěrových marží, což může vést k nárůstu úrokových nákladů pro Emitenta. Navzdory tomu, že Emitent monitoruje situaci na finančních trzích a je připraven zareagovat na nepříznivý vývoj na trhu úrokových sazeb uzavřením zajišťovacích smluv s finančními partnery nebo uzavřením transakcí na snížení rizika růstu úrokových sazeb, může riziko nárůstu úrokových sazeb nepříznivě ovlivnit provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Emitenta.

Úrokové riziko Emitenta souvisí zejména s dlouhodobými a krátkodobými úvěry. Úvěry s variabilní úrokovou sazbou vystavují Emitenta riziku změny úrokové sazby peněžních toků, neboť v případě nárůstu úrokové sazby dojde ke zvýšení úrokové sazby, kterou Emitent v rámci úvěru splácí. Úvěry s fixní úrokovou sazbou vystavují Emitenta riziku reálné hodnoty úrokové sazby, neboť se změnou tržních úrokových sazeb se změní i současná tržní hodnota budoucích peněžních toků z úvěrů, které Emitent musí splácet. K řízení úrokového rizika Emitent využívá různých forem zajišťovacích derivátů.

Následující tabulka zobrazuje citlivost Emitenta na zvýšení úrokových sazeb o 1 procentní bod:

v tis. Kč	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období	25 995
Ostatní úplný výsledek za účetní období	14 789
Celkem	11 206

Následující tabulka sumarizuje bankovní instituce, vůči kterým má Emitent závazky k 30. červnu 2023 a k ultimu 2022 (v tis. Kč):

	30. červen 2023	31. prosinec 2022	1. leden 2022
Česká spořitelna, a.s.	177 245	218 177	292 844
Československá obchodní banka	491 881	555 044	385 216
Komerční banka, a.s.	246 739	303 793	419 494
MONETA Money Bank, a.s.	3 137	12 747	32 851
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	253 016	287 058	372 615
Klub bank	1 857 143	2 000 000	461 562
Úvěry celkem	3 029 161	3 376 819	1 964 582

Emitent si není vědom žádných podstatných změn od 30. června 2023 do data schválení tohoto Prospektu, které by podstatným způsobem změnily údaje uvedené v tabulkách výše.

Bankovní úvěry jsou splatné mezi lety 2023 až 2029. Více než 99 % úvěrů je zatíženo pohyblivými úrokovými sazbami, které jsou kalkulovány jako součet referenční úrokové sazby a rizikové přírážky. Úrokové platby z bankovních úvěrů jsou zajištěny úrokovými swapy, prostřednictvím kterých je variabilní úroková sazba směňována na pevnou za předem definovaných podmínek, čímž dochází k eliminaci úrokového rizika.

K datu tohoto Prospektu nemá Emitent emitované žádné dluhové cenné papíry. Riziku změny úrokových sazeb bude rovněž vystavena emise Dluhopisů, neboť Dluhopisy ponесou pohyblivý úrokový výnos.

1.2 Provozní rizika

(a) Riziko spojené s dosahováním stabilních příjmů

Hodnota investičních nemovitostí, které Emitent pronajímá nájemcům, a schopnost uhradit závazky Emitenta, do velké míry závisí na příjmech z nájemného a zbývající délce trvání nájmu podle nájemních smluv. Nájemci mají různá práva zakotvená v právních předpisech, na základě kterých mohou v určitých situacích (např. neplnění podstatných povinností ze strany pronajímatele) ukončit nájemní smlouvu nebo může být nájemní smlouva ukončena automaticky. Schopnost společností vlastněných zcela nebo zčásti Emitentem prodloužit nájemní smlouvu, jejíž platnost uplynula, nebo když nájemce uplatnil své právo na ukončení nájemní smlouvy, nebo opětovně pronajmout neobsazený nájemní prostor, se liší v závislosti na segmentu nemovitostí, lokality, kvality projektu, jeho vybavení a technického stavu, přičemž je třeba zohlednit i aktuální situaci na trhu, a to jak na straně nabídky, tak na straně poptávky. Pokud se nemovitost stane neobsazenou nebo jsou nájemní prostory opětovně pronajaty při hodnotě nájemného, které je výrazně nižší, než byla jeho původní výše, schopnost účelově založené společnosti splácet své závazky může být nepříznivě ovlivněna, a to z důvodu nedosažení dostatečného příjmu. K datu tohoto Prospektu nemá Emitent žádnou neobsazenou nemovitost a ani si není vědom toho, že by se některé z Emitentem pronajímaných nemovitostí měla stát neobsazenou. Rizika spojená s dosahováním stabilních příjmů společnostmi vlastněných zcela nebo zčásti Emitentem mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Emitenta.

Nemovitosti jsou drženy dlouhodobě, zejména pro potřeby Skupiny Ručitele.

Následující tabulka zobrazuje přehled využití nemovitostí Emitenta k ultimu 2022:

Užití areálu	Počet areálů	Rozloha areálu v tis. m²	Reálná hodnota¹ v tis. Kč
Pronájem Stavebniny DEK a.s.	56	1 204	10 955 578
Pronájem BEST, a.s.	8	1 056	2 106 931
Pronájem ARGOS ELEKTRO, a. s.	2	12	89 028
Pronájem DEKMETAL s.r.o.	1	36	128 086
Pronájem DEKWOOD s.r.o.	1	11	20 189
Pronájem RETEK s.r.o.	1	44	148 451
Pronájem ostatním nájemcům	3	96	31 770
Výstavba	4	100	101 859
Ostatní	3	124	3 150
Celkem	79	2 683	13 585 042

(b) Riziko ztráty klíčových osob

Majoritní akcionáři/podílníci Emitenta spolupůsobí při vytváření a realizaci strategických záměrů Emitenta. Jejich činnost je rozhodující pro schopnosti vytvářet a měnit tyto strategie. Není možné vyloučit ztrátu jedné nebo obou klíčových osob, což by mohlo negativně ovlivnit další rozvoj Emitenta v horizontu delším, než je splatnost Dluhopisů.

(c) Riziko spojené s pojištěním majetku

¹ V souladu s IFRS je reálná hodnota cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Pro stanovení reálné hodnoty pronajímaných nemovitostí byla použita výnosová metoda, konkrétně metoda přímé kapitalizace. Reálná hodnota nemovitostí oceněných metodou přímé kapitalizace je rovna podílu čistého provozního výnosu a kapitalizační míry. Čistý provozní výnos byl odhadnut na základě analýzy reálného trhu, dle které bylo zjištěno průměrné měsíční nájemné v Kč na m² pro jednotlivé typy prostor v závislosti na typu areálu a v rámci prodejních areálů také v závislosti na kupní síle v daných lokalitách. Toto brutto nájemné bylo sníženo o provozní náklady ve výši 1 – 2 % z brutto nájemného a náklady na průběžnou obnovu ve výši 3 – 5 % z brutto nájemného. Ostatní faktory jsou zahrnuty přímo v kapitalizační míře. Kapitalizační míra byla stanovena mezi 5,75 – 9,00 % dle využití, umístění, stáří a technického stavu nemovitostí.

Majetek vlastněný zcela nebo zčásti Emitentem je pojištěný proti pojistitelným rizikům spojeným s daným typem nemovitostí a jejich lokalitou. Některá rizika však nelze pojistit nebo jejich pojištění není ekonomicky výhodné. Problémy pojišťovacích společností, které pojišťují aktiva společností vlastněných zcela nebo zčásti Emitentem, mohou způsobit nevyplacení pojistných nároků v případě vzniku pojistných událostí, a to i přes zaplacení pojistného a plnění jiných povinností vyplývajících z pojistného smluvního vztahu. Taktéž v některých případech může výplata pojistného nedostatečně pokrývat aktuální škodu nebo potřebu projektu, což může mít nepříznivý dopad na finanční situaci Emitenta.

(d) Riziko spojené s řízením nemovitostí a životním prostředím

Efektivní řízení a správa budov je podstatným faktorem ovlivňujícím náklady projektových společností a atraktivitu nájemních prostorů pro nájemce, kteří nesou podstatnou část nákladů na provoz budovy. Pokud by se provoz nemovitostí v porovnání s konkurenčními projekty stal významně dražší, udržení nájemníků by si mohlo vyžádat snížení nájemného (například formou slev), a tím způsobit pokles příjmů Emitenta oproti očekávaným. Pro Emitenta je proto nezbytné sledovat aktuální trendy v plánování, výstavbě a provozu nemovitostí a tyto zohlednit při investičních rozhodnutích.

Posuzování vlivu na životní prostředí je tématem, které stále ve významnější míře ovlivňuje rozhodování Emitenta. Trend neustále přísnějších zákonů a nařízení týkajících se vlivu na životní prostředí je ve významné míře posílen rostoucími požadavky nájemníků na ekologicky přijatelné řešení s nízkými provozními náklady. Negativní dopady rizik spojených s řízením nemovitostí a životním prostředím by mohly mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Emitenta.

(e) Rizika spojená s aktivy, do kterých Emitent investuje

V první řadě se jedná o riziko spojené s účelem aktiv – zejména nemovitostních projektů Emitenta, které jsou projektovány a stavěny pro specifické potřeby Skupiny Ručitele, což může ztížit jejich pronájem jiným osobám nebo způsobit s tím související dodatečné náklady. Dále tato aktiva mohou být postižena vadami, a to např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. V případě vady věci movité, která je součástí souboru generujícího pravidelný výnos, může dojít k narušení výkonnosti celého souboru věcí movitých. Toto riziko lze snížit smluvní odpovědností za vady a zajištěním kvalitního záručního a pozáručního servisu. Důsledkem těchto vad může být snížení hodnoty věcí nemovitých, movitých a jejich souborů a zvýšené náklady na opravy apod., což může mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Emitenta.

(f) Systematické riziko

Investiční zaměření Emitenta na určité průmyslové odvětví, státy či regiony vyvolává systematické riziko, kdy vývoj v takovém sektoru ovlivňuje značnou část portfolia Emitenta. Primárně je třeba zmínit toto riziko ve vztahu k trhu jednotlivých typů cílových aktiv, a to zejména v tom smyslu, že investiční zaměření Emitenta se týká právě těchto trhů (koncentrace rizik spojených s výkyvy těchto trhů).

Realitní aktiva Emitenta se sestávají z realitních projektů generujících příjmy z nájemného zejména v sektoru prodeje stavebních materiálů, logistiky a výroby, nadto pak Emitent pronajímá většinu nemovitostí společností ze Skupiny Ručitele nebo spřízněné osobě, společnosti BEST, a.s. ze skupiny DEKINVEST ALFA. Vzhledem ke skutečnosti, že všechna realitní aktiva tvořící 98 % podíl na celkových aktivech Emitenta jsou umístěna v České republice, je Emitent vystaven koncentračnímu riziku spojenému s tímto trhem, což může mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Emitenta.

(g) Riziko zrušení Emitenta

Emitent (Fond) může být zrušen ze zákonných důvodů, například z důvodu takového rozhodnutí jeho obhospodařovatele, splnutí nebo sloučení Emitenta (Fondy), zrušení Emitenta (Fondy) s likvidací nebo z důvodu rozhodnutí ČNB, například pokud Emitenta nemá déle než tři měsíce depozitáře. Emitent může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, například z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Emitenta).

1.3 Rizika vyplývající z působení Emitenta na různých trzích

(a) Rizika spojená s makroekonomickou situací

Emitent provozuje veškerou svou podnikatelskou činnost v České republice. Podnikatelská činnost Emitenta je tudíž v České republice vystavena široké škále rizik vyplývajících z kolísání měny, regulačních změn, inflace, deflace, ekonomické recese, narušení místního trhu, sociálních nepokojů, změn v disponibilním příjmu nebo hrubém národním produktu, rozdílů v úrokové sazbě a daňové politice, míry hospodářského růstu a dalších podobných faktorů. Nepříznivé důsledky těchto faktorů by mohly mít významný negativní dopad na podnikání, finanční situaci a ziskovost Emitenta, neboť by mohlo dojít k poklesu výnosnosti investic prováděných Emitentem, k poklesu příjmů z nájemného v důsledku inflace (jak je blíže popsáno níže) a celkovému utlumení ekonomické aktivity v České republice.

Podle Makroekonomické predikce Ministerstva financí České republiky zveřejněné 18. srpna 2023² globální ekonomický růst zpomaluje. Dodavatelské řetězce již sice fungují bez významnějších problémů, v řadě zemí však inflace i přes postupný pokles zůstává vysoká, a nadále tak citelně snižuje kupní sílu domácností. Hospodářskou aktivitu tlumí také předchozí zpřísnění měnové politiky centrálních bank.

Podle předběžného odhadu Českého statistického úřadu se reálný hrubý domácí produkt ČR, očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, ve 2. čtvrtletí 2023 mezičtvrtletně zvýšil o 0,1 % a meziročně klesl o 0,6 %. V 1. čtvrtletí 2023, pro které jsou k dispozici detailní údaje o struktuře růstu, HDP meziročně (bez očištění) klesl o 0,2 %. Za celý rok 2023 by HDP mohl klesnout o 0,2 % (po očištění o kalendářní vlivy by měl stagnovat). Domácnosti se i v letošním roce potýkají s dopady vysoké inflace, jejich reálná spotřeba by se tak měla dále snížit. Spotřeba sektoru vládních institucí i tvorba hrubého fixního kapitálu budou působit prorůstově, meziročně slabší akumulace zásob ale ekonomiku citelně zpomalí. Vliv celkově slabé domácí poptávky bude z velké části vykompenzován saldem zahraničního obchodu. V roce 2024 by se výkon ekonomiky mohl zvýšit o 2,3 %, hlavně zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností. Hospodářskou aktivitu však budou mírně tlumit dopady konsolidačního balíčku³, což ale zároveň přispěje ke snížení inflačních tlaků.

Vysoká inflace zpomaluje ekonomický růst a snižuje životní úroveň obyvatel. Meziroční inflace se v průběhu 1. poloviny roku 2023 snižovala, ve 2. pololetí 2023 by se měla držet navysokých jednociferných hodnotách. V závěru roku 2023 bude v meziročním srovnání negativně působit bazický efekt úsporného energetického tarifu. V průběhu celého roku 2024 by se již meziroční růst spotřebitelských cen mohl pohybovat v tolerančním pásmu inflačního cíle ČNB. Průměrná míra inflace by tak v roce 2023 mohla dosáhnout 10,9 % a v roce 2024 klesnout na 2,8 %.

Politická nestabilita nebo změny ve fiskální politice v České republice, jakož i jiné výše uvedené faktory, které Emitent není schopen ovlivnit, mohou mít nepříznivý dopad na celkovou ekonomickou a politickou situaci v České republice, a jelikož Emitent provozuje veškerou svou podnikatelskou činnost v České republice, v konečném důsledku mohou mít podstatný vliv na jeho podnikání, provozní výsledky, finanční situaci a jeho vyhlídky.

(b) Rizika spojená s inflací v České republice

K datu tohoto Prospektu je česká ekonomika ovlivněna vysokou úrovní inflace, která v současné době pramení zejména v dopadech Invaze na Ukrajinu a projevuje se napříč spektrem spotřebního zboží a služeb, hlavně však v rostoucích cenách energií a paliv. Podle Českého statistického úřadu dosáhla k prosinci 2022 meziroční míra inflace 15,1 %.⁴ Podle Makroekonomické prognózy České národní banky zveřejněné 3. srpna 2023⁵ dosáhne meziroční inflace v září 2023 úrovně 7,2 %, přičemž průměrná meziroční míra inflace by měla v letošním roce dosáhnout 11,0 % a v roce 2024 pak 2,1 %.

² Zdroj: Makroekonomická predikce Ministerstva financí, dostupné zde: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2023/makroekonomicka-predikce-srpen-2023-52667>

³ Tzv. konsolidační balíček je vládou dne 11. května 2023 představený Ozdravný balíček čítající 58 opatření, která by podle ní měla mít souhrnný pozitivní dopad na saldo státního rozpočtu v letech 2024 a 2025 ve výši 150,7 mld. Kč.

⁴ https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny

⁵ Zdroj: Prognóza ČNB dostupná na adrese: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

Nelze vyloučit, že krize nebo ekonomická volatilita sníží důvěru investorů v trhy významné pro podnikání Emitenta. Nájemní smlouvy, které Emitent s nájemci uzavírá, rovněž neobsahují protiinflační doložku, a ačkoliv jsou každý rok uzavírány nové nájemní smlouvy, reálná hodnota nájemného může klesat s tím, jak míra inflace roste. Takový pokles reálné hodnoty nájemného by znamenal pokles reálného výnosu, který Emitent ze své činnosti získá a mohl by tudíž mít významný dopad na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

(c) Riziko snížené kontrolní funkce dozorčí rady

Investiční společnost má jediného člena dozorčí rady, kterým je Anna Kutnarová, dcera Víta a Petry Kutnarových, kteří působí jako členové představenstva Investiční společnosti a zároveň jsou konečnými vlastníky Emitenta a Investiční společnosti (jakož i konečnými vlastníky Ručitele a Skupiny Ručitele). Tím může dojít k omezení nezávislosti a objektivitě dozorčí rady a v konečném důsledku i ke snížení tzv. obecné kontrolní působnosti dozorčí rady dle § 446 Zákona o obchodních korporacích. V případě konfliktu zájmů, nesprávného nebo nezákonného jednání představenstva, nebo nedodržování zásad řádného hospodaření, může být dozorčí rada neochotná nebo neschopná vykonávat svou kontrolní funkci a vymáhat odpovědnost představenstva. To by mohlo mít negativní dopad na finanční výkonnost a reputaci Investiční společnosti.

2 Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině Ručitele

2.1 Finanční rizika

Finanční rizika ve vztahu k Ručiteli a Skupině Ručitele zahrnují zejména riziko likvidity a refinanční rizika, riziko změny měnových kurzů a riziko změny úrokových sazeb.

(a) Kreditní riziko

Ručitel a Skupina Ručitele jsou vystaveny kreditnímu riziku, které představuje riziko ztrát, kterým je Skupina Ručitele vystavena v případě, že dlužníci a odběratelé Skupiny Ručitele řádně a včas neuhradí své závazky vůči Skupině Ručitele. Maximální expozici Skupiny Ručitele vůči kreditnímu riziku představuje účetní hodnota jejich finančních aktiv a pohledávek v konsolidované účetní závěrce.

Kreditní riziko vzniká především v souvislosti s neuhrazenými pohledávkami z obchodních transakcí. Ekonomické oddělení Skupiny Ručitele vyhodnocuje kreditní kvalitu odběratelů, přičemž bere v úvahu jejich finanční pozici, zkušenost s odběratelem a další faktory. Individuální limity rizika, lhůty splatnosti a další podmínky se stanoví na základě interního ohodnocení v souladu s metodikou řízení kreditního rizika schválenou vedením Skupiny Ručitele. Využívání kreditních limitů se pravidelně monitoruje. Prodej odběratelům se realizuje v hotovosti nebo na fakturu. Neschopnost protistran Skupiny Ručitele hradit své dluhy včas může nepříznivě ovlivnit finanční situaci, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny Ručitele.

Co se týče bank a finančních institucí, Skupina Ručitele spolupracuje pouze s těmi, které mají vysoký rating. Skupina Ručitele měla k ultimu 2022 vklady v 9 bankách, ale 99,4 % zůstatků na účtech peněžních prostředků připadalo na 5 významných bank.

Věkovou strukturu pohledávek z obchodních vztahů lze analyzovat takto:

Pohledávky z obchodních vztahů netto (v tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Ve splatnosti	3 530 275	3 322 793
Po splatnosti:		
Do 10 dní	226 003	202 155
11-30 dní	148 344	167 586
31-60 dní	59 768	58 888
61-90 dní	31 346	18 315
91-180 dní	47 608	23 999
181-360 dní	10 593	10 417
Nad 360 dní	0	0

Celkový součet	4 053 937	3 804 153
-----------------------	-----------	-----------

K ultimu 2022 resp. 2021 byly téměř všechny pohledávky ve splatnosti resp. max. 30 dní po splatnosti zatíženy zástavním právem jako zajištění bankovních úvěrů.

(b) Riziko likvidity a omezení dostupnosti zdrojů financování

Riziko likvidity spočívá v tom, když negativní trendy na trhu a jiné nepředvídané události způsobí, že Skupina Ručitele má krátkodobý nedostatek likvidních prostředků a není schopna dostát svým závazkům v plné výši a včas, např. vůči svým věřitelům či akcionářům. Riziko likvidity tedy znamená nerovnováhu ve struktuře aktiv a pasiv Skupiny Ručitele v důsledku rozdílné splatnosti závazků a rozdílnému portfoliu zdrojů financování. Nepříznivé změny ve finančním sektoru mohou způsobit, že Skupina Ručitele nedokáže zabezpečit dostatečné finanční prostředky z vlastních zdrojů nebo ze zdrojů získaných od financujících bank nebo investorů, a to za podmínek srovnatelných se současnými podmínkami dluhového financování. Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, které mohou tvořit zásadní část majetku Skupiny Ručitele, je třeba upozornit na skutečnost, že zatímco zpeněžení krátkodobých aktiv Skupiny Ručitele je obecně rychlé a bezproblémové, zpeněžení dlouhodobých aktiv, zejména strojů a zařízení, může být časově náročné při snaze dosáhnout nejlepší ceny. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

V souladu s běžnou praxí v podnikání v odvětví prodeje a výroby stavebních materiálů a poskytování souvisejících služeb, Skupina Ručitele využívá na financování svých krátkodobých aktiv zejména krátkodobé externí úvěry. V poměrně menším měřítku Skupina Ručitele využívá také financování dlouhodobých aktiv z dlouhodobých externích úvěrů.

Skupina Ručitele primárně využívá krátkodobé dluhové financování bez přímé podpory nebo s limitovanou smluvní podporou ze strany Ručitele nebo jiných společností ze Skupiny Ručitele. Případné problémy s financováním na úrovni jednotlivých společností Skupiny Ručitele by neměly mít bezprostřední vliv na okamžitou finanční situaci ostatních částí Skupiny Ručitele, s výjimkou potenciálního pozastavení převodu hotovosti z příslušné společnosti do Skupiny Ručitele.

Takováto situace by však mohla mít závažný vliv na reputaci Skupiny Ručitele na finančních trzích a mohla by vést ke zhoršení přístupu Skupiny Ručitele k dluhovému financování, zvýšit jeho cenu nebo nepříznivě ovlivnit podmínky existujícího nebo nového dluhového financování pro Skupinu Ručitele.

Ačkoliv je riziko likvidity a riziko porušení smluvních povinností při financování průběžně monitorováno, může riziko likvidity nepříznivě ovlivnit provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny Ručitele.

Následující tabulky znázorňují zbytkovou smluvní dobu splatnosti nederivátových finančních závazků Skupiny Ručitele s dohodnutými termíny plateb:

31. prosince 2022 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročené finanční závazky	1 546 028	108 561	1 196	0	0	1 655 784
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	135 616	247 493	1 062 607	3 103 224	88 852	4 637 791
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	10 882	21 688	89 158	166 167	33 141	321 036
Celkem	1 692 526	377 741	1 152 961	3 269 391	121 993	6 614 611

31. prosince 2021 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročené finanční závazky	977 566	295 119	226	1	0	1 272 912
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	4 669 554	162 033	721 028	2 708 862	68 671	8 330 149
Nástroje s fixní úrokovou sazbou	10 351	20 621	92 305	224 985	0	348 263

Celkem	5 657 472	477 773	813 559	2 933 849	68 671	9 951 325
---------------	------------------	----------------	----------------	------------------	---------------	------------------

Následující tabulky znázorňují předpokládanou smluvní splatnost nederivátových finančních aktiv Skupiny Ručitele s dohodnutými termíny plateb:

31. prosince 2022 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1 - 3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročná finanční aktiva	3 067 954	1 423 309	22 114	630	0	4 514 006
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	1 340 928	0	0	0	0	1 340 928
Celkem	4 408 882	1 423 309	22 114	630	0	5 854 934

31. prosince 2021 v tis. Kč	Méně než 1 měsíc	1-3 měsíce	3 měsíce až 1 rok	1 rok až 5 let	5 let a více	Celkem
Neúročná finanční aktiva	2 910 858	1 469 679	50 380	0	0	4 430 917
Nástroje s variabilní úrokovou sazbou	3 373 552	0	0	0	0	3 373 522
Celkem	6 284 410	1 469 679	50 380	0	0	7 804 469

(c) Riziko změny měnových kurzů

Výnosy Skupiny Ručitele jsou převážně denominovány v měně CZK nebo jsou na CZK navázány. Část výnosů je rovněž denominovaná v EUR, avšak převážná většina těchto výnosů je spotřebována na pokrytí nákladů denominovaných v EUR a dále na splacení úvěrů. Některé výdaje, aktiva nebo závazky vznikají nebo jsou nasmlouvané v měně EUR. V této měně je rovněž část dlouhodobých úvěrů. Změna kurzu cizí měny může negativně ovlivnit hodnotu investice Skupiny Ručitele, jakož i hotovostní toky (*cash-flow*) generované společnostmi Skupiny Ručitele ve formě vyšších výdajů a nižších příjmů vyjádřených v měně CZK. S ohledem na zahraniční aktivity Skupiny Ručitele a preferenci některých místních obchodních partnerů uskutečňovat transakce v místní měně může změna směnného kurzu způsobit, že realizované transakce se pro Skupinu Ručitele stanou dražšími a méně rentabilními. Výdaje Skupiny Ručitele v měnách jiných než CZK se mění a jsou ovlivněny především, ve vztahu k EUR, výrobními výdaji na Slovensku, investičními výdaji na akvizice nových projektů, které mohou být realizovány v lokální měně na jiném příslušném trhu, a provozními výdaji v lokální měně. Výdaje Skupiny Ručitele denominované v USD a PLN jsou způsobeny nákupem malých částí zboží k další distribuci Skupinou Ručitele v České republice od zahraničních partnerů. Provozní výdaje v měně EUR jsou pokryty příjmy v této měně, a proto expozice měnovému riziku z tohoto titulu je nevýznamná.

Zůstatková hodnota finančních a nefinančních aktiv a závazů Skupiny Ručitele denominovaných v cizí měně ke konci účetního období Skupiny Ručitele je shrnuto v následující tabulce.

v tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Finanční aktiva	86 793	460 300
z toho: v EUR	86 793	460 300
Finanční závazky	- 801 278	- 1 050 443
z toho: v EUR	- 792 532	- 1 046 065
z toho: v USD	- 8 604	- 4 196
z toho: v PLN	- 142	- 182
Netto cizoměnová pozice	- 714 485	- 590 143

Následující tabulka zobrazuje citlivost Skupiny Ručitele na 10% oslabení české koruny vůči euru. Deset procent představuje míru citlivosti, která podle odhadu vedení představuje přiměřeně možnou změnu měnových kurzů a při které se správně radě předkládá interní hlášení o měnovém riziku. Pozitivní hodnota

indikuje nárůst zisku v případě posílení české koruny vůči euru o 10 %. Při oslabení koruny vůči euru o 10 % by byl efekt opačný.

tis. Kč	2022	2021
Zisk / ztráta za účetní období	- 71 448	- 59 014

Navzdory opatřením realizovaným Skupinou Ručitele v oblasti zajišťování směnných měnových kurzů, může toto riziko nepříznivě ovlivnit finanční výkonnost Skupiny Ručitele.

(d) Riziko změny úrokových sazeb

Skupina Ručitele využívá na financování svých provozních, investičních a rozvojových aktivit zdroje externího dluhového financování formou bankovních úvěrů a dluhopisů, které jsou denominovány v měnách CZK a EUR a které jsou obvykle úročené pohyblivou úrokovou sazbou. Ta je tvořena podkladovou sazbou PRIBOR resp. EURIBOR zvýšenou o příslušnou marži. Výkyvy na trhu úrokových (podkladových) sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí, což by následně mohlo nepříznivě ovlivnit zisk a vlastní kapitál Skupiny Ručitele. Kromě toho u nových úvěrových smluv nebo prolongovaných úvěrů existuje riziko nárůstu úvěrových marží, což může vést k nárůstu úrokových nákladů pro Skupinu Ručitele.

Úrokové riziko představuje nejistotu, že tržní hodnota nebo budoucí peněžní toky z finančních nástrojů se kvůli změnám úrokové sazby změní. Skupina Ručitele řídí úrokové riziko tak, že udržuje vhodnou kombinaci financování s fixními a variabilními sazbami. Nástroje s variabilní sazbou jsou obvykle založeny na referenční úrokové sazbě PRIBOR. V několika případech jsou variabilní sazby založeny na sazbě EURIBOR, dopad změn této sazby by však nebyl významný.

Následující tabulka zobrazuje citlivost Skupiny Ručitele na zvýšení úrokových sazeb o 1 procentní bod: Ta podle odhadu vedení představuje na základě současné tržní situace míru citlivosti, na jejímž základě je možné vytvářet analýzy úrokového rizika. Negativní hodnota indikuje pokles výsledku a naopak. U závazků s pohyblivou sazbou je analýza připravena za předpokladu, že výše závazku ke konci účetního období byla v průběhu celého roku ve stejné výši.

(v tis. Kč)	2022	2021
Zisk/ ztráta za účetní období	-57 294	-73 352

Skupina Ručitele řídí úrokové riziko tak, že udržuje vhodnou kombinaci zápůjček s fixními a variabilními sazbami a využívá smlouvy o úrokových swapech. Tyto deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přecenují na reálnou hodnotu vždy ke konci účetního období. Způsob, jakým jsou zaúčtovány zisky nebo ztráty z přecenění derivátů na reálnou hodnotu, závisí na tom, zda je derivát klasifikován jako zajišťovací nástroj a na povaze jím zajištěné položky.

Navzdory tomu, že Skupina Ručitele monitoruje situaci na finančních trzích a je připravena zareagovat na nepříznivý vývoj na trhu úrokových sazeb uzavřením zajišťovacích smluv s finančními partnery nebo uzavřením transakcí na snížení rizika růstu úrokových sazeb, může riziko nárůstu úrokových sazeb nepříznivě ovlivnit provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele.

Pohledávky a závazky z obchodního styku nejsou úročeny a mají splatnost do jednoho roku.

2.2 Provozní rizika

(a) Riziko Ručitele jako holdingové společnosti

Ručitel je holdingovou společností, která primárně drží, spravuje a případně financuje účast na jiných společnostech Skupiny Ručitele a poskytuje jim služby v oblasti finanční správy, vedení účetnictví, personalistiky, IT systémů, infrastruktury, správy aktiv či marketingu, přičemž sama nevykonává významnější podnikatelskou činnost. Ručitel je závislý na úspěšnosti podnikání svých dceřiných společností a jimi přímo

nebo nepřímě ovládaných osob. Ručitel je tak vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících členů Skupiny Ručitele a rizicích příslušného trhu, na kterém jednotlivé společnosti ze Skupiny Ručitele operují. Na Ručitele se také nepřímě vztahují rizikové faktory týkající se podnikatelské činnosti Skupiny Ručitele. Pokud by společnosti Skupiny Ručitele nedosahovaly očekávaných výsledků, nebo by jejich schopnost vykonat platby (například ve formě dividend, úroků či v jiných podobách) ve prospěch Ručitele byla omezena z jiných důvodů (například dostupnosti volných zdrojů, právní či daňovou úpravou a/nebo smlouvami), mělo by to významný negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své závazky z Ručení.

(b) Riziko nepříznivého stavu na trhu

Skupina Ručitele působí jako prodejce, výrobce a poskytovatel služeb v oblasti stavebnictví, zejména prodeje a výroby stavebnin, elektromateriálu, náradí a dalších souvisejících strojů a příslušenství pro stavebnictví, a je vystavena specifickým rizikům trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky zákazníků, pohyby cen produktů a služeb a aktivita konkurenčních podnikatelů. Skupina Ručitele generuje výnosy na splácení svých závazků především z příjmů z obchodních pohledávek, přičemž externí faktory způsobující nepříznivý vývoj cen produktů nebo služeb poskytovaných jednotlivými společnostmi Skupiny Ručitele mohou mít významný negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny Ručitele.

Během období zpomalení nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti stavebnin. Toto snížení poptávky může mít nepříznivý vliv na ceny produktů a služeb Skupiny Ručitele, a tím se negativně projevit na hospodářské výsledky Skupiny Ručitele. V případě Skupiny Ručitele došlo v prvním pololetí roku 2022 k zřetelnému nárůstu poptávky v oblasti stavebnin (oproti stejnému období v roce 2021), a to zejména z důvodu nervozity trhu v otázce dostatku stavebního materiálu, avšak následně došlo v druhém pololetí roku 2022 k útlumu poptávky způsobenému zejména navýšením úrokových sazeb v polovině loňského roku a navýšením ceny produktů z důvodu narušení dodavatelských řetězců. Tento útlum pokračoval rovněž v prvním pololetí roku 2023, kdy se poptávka po službách a produktech v oblasti stavebnictví dostala zpět na úroveň z 1. pololetí roku 2021 a Skupina Ručitele tak, pokud bude útlum a pokles tržeb na trhu stavebnin pokračovat, může čelit riziku možné rozsáhlejší krize na trhu stavebnin. V současnosti vnímá Skupina Ručitele nejvýznamnější propad tržeb u zákládání staveb a dále u zdících materiálů (zejména cihel), naproti tomu však dochází k prodeji materiálů pro dokončovací práce, jako je elektroinstalace či voda a topení.

Ačkoliv Skupina Ručitele vnímá řadu pozitivních faktorů, jako je například dotační program Oprav dům po babičce⁶, lze předpokládat, že výsledky Skupiny Ručitele za rok 2023 budou nižší než v případě let 2021 a 2022. Jak je uvedeno v tomto rizikovém faktoru výše, pro stavebnictví je příznačná cykličnost, přičemž dle údajů Českého statistického úřadu⁷ pokles na trhu pozemního stavitelství v minulosti vždy následoval po předchozím nadstandardním růstu. Přestože Skupina Ručitele letošní výsledky vnímá jako korekci rekordních výsledků za předešlé dva roky, ve kterých Skupina Ručitele rostla o 28 %, resp. o 20 % v letech 2021 a 2022, nerealizovala žádné významné akvizice a zároveň snižovala náklady a v polovině letošního roku zastavila výstavbu prodejen, nelze zaručit, že pokles poptávky a krize na trhu nebudou přetrvávat déle (například i z důvodu rizika udržování vysokých úrokových sazeb) nebo že nedojde k dalšímu rapidnímu zhoršení situace. Takový vývoj by mohl mít významný negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny Ručitele.

Členové Skupiny podnikají v oblasti trhu stavebnin a jsou účastníky hospodářské soutěže. Zvýšená konkurenční aktivita může způsobit tlak na zvýšení distribučních nákladů, snížení cen produktů a služeb a tím i pokles výnosů členů Skupiny Ručitele. V podmínkách silné konkurence se může stát, že členové Skupiny Ručitele nebudou pružně reagovat na měnící se konkurenční prostředí, což může vést ke zhoršení hospodářské situace Skupiny Ručitele. Při změně kapitalizačních měr může dojít k zhoršení výnosnosti jednotlivé investice a prodloužení doby její návratnosti.

⁶ Dotační program nabízející domácnostem zálohové financování komplexních renovací nemovitostí, jehož cílem je zrychlit tempo renovací za účelem snižování energetické náročnosti budov, využití stávajícího bytového fondu a zvyšování dostupnosti kvalitního a úsporného bydlení.

⁷ Zdroj: Český statistický úřad (Stavebnictví – Časové řady – Tab. 1.2 Index stavební produkce, pozemní a inženýrské stavitelství (měsíčně, běžné ceny) 07.08.2023. Dostupné zde: https://www.czso.cz/csu/czso/sta_cr.

(c) Riziko nedostatku určitého typu zboží a riziko obtíží s dodávkami zboží

Ziskovost Skupiny Ručitele může být negativně ovlivněna v případě nedostatku určitého typu zboží, obtížemi s dodávkami určitého druhu zboží a dále v případě hromadné reklamace určitého druhu zboží klienty. Dále může být Skupina Ručitele negativně ovlivněna povinností stáhnout určitý druh zboží či výrobku, eventuálně nabídnout klientům výrobky či zboží nové nebo bez závad. Nedostatek určitého typu zboží (zejména z důvodu nedostatečných kapacit na straně výrobců daného zboží) či obtíže s dodávkami určitého typu zboží může vést ke snížení objemu tržeb Skupiny Ručitele. Veškeré výše uvedené okolnosti mohou mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny Ručitele.

Většina materiálů má své substituty v obdobných cenách a za obdobných podmínek. Strategie Skupiny Ručitele je mít minimálně dva dodavatele jednoho výrobku. Všechny materiály procházejí náročným procesem technické akceptace. Počet reklamací je minimální a jejich hodnota je v naprosté většině krytá protiplněním od výrobce. Dočasný nedostatek zboží v letech 2021 a 2022 daný výpadky v globálních dodavatelsko-odběratelských řetězcích byla Skupina Ručitele schopna řešit dodávkami v nejkratším možném a pro zákazníka uspokojivém termínu, nebo zajištěním plnohodnotné alternativy, a to bez negativního vlivu na hospodářské výsledky.

(d) Riziko ztráty klíčových osob a snížení kapacity lidských zdrojů

Majoritní akcionáři Skupiny Ručitele spolupůsobí při vytváření a realizaci strategických záměrů Skupiny Ručitele. Jejich činnost je rozhodující pro schopnosti vytvářet a měnit tyto strategie. Není možné vyloučit ztrátu jedné nebo obou klíčových osob, což by mohlo negativně ovlivnit další rozvoj Skupiny Ručitele v horizontu delším, než je splatnost Dluhopisů.

Dále jsou společnosti Skupiny Ručitele závislé na dostatečné kapacitě lidských zdrojů. V případě, že se tato kapacita zásadně sníží a Skupina Ručitele nebude disponovat dostatečným množstvím lidských zdrojů, může tato situace negativně ovlivnit podnikání Skupiny Ručitele, její provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky, avšak v horizontu delším, než je splatnost Dluhopisů.

(e) Riziko spojené s životním prostředím

Posuzování vlivu na životní prostředí je tématem, které stále ve významnější míře ovlivňuje rozhodování Skupiny Ručitele, která se snaží maximálně ošetřit rizika spojená s výstavbou a provozováním průmyslových objektů, v nichž se uskutečňuje její hlavní podnikatelská činnost. Skupina Ručitele dle názoru jejího vedení neprovozuje žádné specifické činnosti, které by byly z pohledu životního prostředí a legislativy v jakémkoli podstatném ohledu rizikové. Nicméně, možné negativní dopady obecných rizik spojených se správou nemovitostí a provozováním hlavní podnikatelské činnosti (především výroby betonu a dalšího stavebního materiálu za využití těžkých materiálů a kovů) Skupiny Ručitele na životní prostředí mohou mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny Ručitele. Skupině Ručitele nejsou známy žádné události s dopadem na životní prostředí v posledních letech.

(f) Riziko selhání informačních systémů

Informační a komunikační technologie hrají významnou úlohu v podnikání Skupiny Ručitele. Skupina Ručitele provozuje sofistikované informační systémy (jako jsou např. servery, sítě, aplikace a databáze), které jsou nezbytné pro její každodenní operace a podnikání. Porucha, poškození, neoprávněný vnik ze strany třetích osob nebo nesprávné fungování některého z těchto systémů, může mít negativní dopad na systém Skupiny Ručitele. Existuje riziko, že může dojít k neautorizovanému přístupu k údajům Skupiny Ručitele třetími osobami a zneužití těchto údajů, což může vést k porušení obchodního tajemství a může taktéž vést k porušení právních předpisů upravujících ochranu osobních údajů. Vzhledem k této skutečnosti nesprávné fungování, zneužití nebo neautorizovaný přístup k takovým informačním systémům Skupiny Ručitele by mohly mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny Ručitele.

K drobným, nevýznamným výpadkům dochází běžně, koncové body jsou připraveny na výpadky elektřiny nebo internetového připojení. Servisní zaměstnanci dokáží rychle řešit problémy s prvky, které nemohou být

redundantní. Rizikem je také přechod různých součástí celkové struktury na nové verze software a firmware, i největší výpadky se však v předchozích letech podařilo vyřešit v rámci nízkých desítek minut.

2.3 Rizika týkající se Skupiny Ručitele a jejího podnikání

(a) Riziko externího financování

Riziko externího financování znamená, že úspěšnost budoucí činnosti Skupiny Ručitele bude závislá na (i) zajištění dostatečného financování dceřiných společností ze Skupiny Ručitele za účelem financování činnosti těchto dceřiných společností a (ii) včasném splácení dluhů z poskytnutého financování. Zdrojem financování pro dceřiné společnosti ze Skupiny Ručitele je a do budoucna rovněž bude převážně externí bankovní úvěrové financování, a dále financování prostřednictvím dluhopisů. Schopnost Skupiny Ručitele zajistit v plánovaný čas a v plánované výši financování projektů závisí na aktuálních podmínkách financování nemovitostních projektů. Tyto podmínky mohou v čase, kdy bude potřeba zajistit financování projektů, ovlivnit výši úvěru, náklady na obsluhu bankovního úvěru, podmínky zajištění úvěru, objem upsaných dluhopisů, náklady na obsluhu dluhopisů nebo podmínky zajištění dluhopisů. Změny podmínek financování jednotlivých projektů (změny marží, úrokových výnosů, změny parametrů zadluženosti, změny ve vyžadovaném zajištění financování) mohou také významně ovlivnit profitabilitu projektových společností.

Pokud se Skupině Ručitele toto externí financování nepodaří zajistit v plánovaném rozsahu a čase, může to mít negativní vliv na budoucí činnost Skupiny Ručitele, realizaci projektů a celkovou výnosnost jejich investic. Pokud Ručitel, příp. jiné společnosti ze Skupiny Ručitele nebudou mít dostatek finančních prostředků na včasné splácení dluhů z poskytnutého financování, může být negativně ovlivněna i schopnost Ručitele splácet jeho případné dluhy z Ručení. Vzhledem k častým změnám podmínek bank i ke změně přístupu bank k financování nemovitostních projektů, např. v období nějaké pandemie, zde existuje také riziko časového prodlení poskytnutí potřebných finančních prostředků ze strany financujících bank z důvodu dlouhého procesu schvalování, prodlení ve splnění podmínek souvisejících s čerpáním konkrétních úvěrů, či v krajním případě nezískání bankovního financování pro projektové společnosti.

Následující tabulka sumarizuje bankovní úvěry Skupiny Ručitele k 31. prosinci 2022, resp. k 31. prosinci 2021:

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Česká spořitelna, a.s.	1 425 716	1 265 728
Československá obchodní banka, a. s.	617 376	1 358 558
Komerční banka, a.s.	400 000	1 000 000
MONETA Money Bank, a.s.	347 891	440 754
Slovenská sporiteľňa, a.s.	117 296	76 518
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	634 010	547 682
Všeobecná úverová banka, a.s.	435 175	419 442
Celkem	3 977 464	5 108 682
z toho Bankovní úvěry dlouhodobé	460 200	284 360
z toho Bankovní úvěry krátkodobé	3 517 264	4 824 322

K datu tohoto Prospektu má Ručitel emitované následující dluhopisy:

Název	Velikost emise (Kč)	Datum emise	Datum splatnosti	Naběhlá hodnota 31. prosince 2022 (Kč)	Úrokový výnos
Dluhopis DEK 2018 s pohyblivou	4 091 608	1.1.2019	31.12.2025	4 323 234	12M PRIBOR platná k prvnímu pracovnímu

(b) Sociální, ekonomické či politické změny v České republice by mohly mít negativní dopad na podnikání Ručitele a Skupiny Ručitele

Vzhledem k tomu, že většina podnikatelské činnosti Skupiny Ručitele je prováděna v České republice, je Skupina Ručitele v České republice vystavena široké škále rizik vyplývajících z kolísání měny, regulačních změn, inflace, deflace, ekonomické recese, narušení místního trhu, sociálních nepokojů, změn v disponibilním příjmu nebo hrubém národním produktu, rozdílu v úrokové sazbě a daňové politice, míry hospodářského růstu a dalších podobných faktorů. Nepříznivé důsledky těchto faktorů mohou vést k nárůstu objemu nesplacených úvěrů u klientů Skupiny Ručitele a tím i ke snížení zisku Skupiny Ručitele.

K datu tohoto Prospektu je česká ekonomika ovlivněna vysokou úrovní inflace, která v současné době pramení zejména v dopadech Invaze na Ukrajinu a projevuje se napříč spektrem spotřebního zboží a služeb, hlavně však v rostoucích cenách energií a paliv. Podle Českého statistického úřadu dosáhla k prosinci 2022 meziroční míra inflace 15,1 %.⁸ Podle Makroekonomické prognózy České národní banky zveřejněné 3. května 2023⁹ dosáhne meziroční inflace v červnu 2023 úrovně 10,1 %, přičemž průměrná meziroční míra inflace by měla v letošním roce dosáhnout 11,2 % a v roce 2024 pak 2,1 %.

Česká republika byla vysoce energeticky závislá na dodávkách plynu z Ruska (téměř 100 % celkové spotřeby plynu v České republice před Invazí na Ukrajinu). V průběhu roku 2022 vláda České republiky snížila tuto závislost na pouhé 4% a to hlavně díky dodávkám zemního plynu z Norska, zkapalněného plynu LNG ze zámorí a koordinovanou spoluprací na nadnárodní úrovni v rámci Evropské unie. Opačná je situace v případě ropy, Česká republika je stále závislá na dodávkách z Ruska prostřednictvím ropovodu Družba, které představovalo v roce 2022 s 56% podílem největšího dovozce plynu do České republiky.

Ve světle výše popsanych informací tedy existuje riziko, že se česká ekonomika nevyhne recesi, což by mohlo utlumit aktivitu ve stavebnictví a snížit celkovou poptávku po službách a produktech poskytovaných Skupinou Ručitele a v konečném důsledku mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, výsledky hospodaření, finanční situaci, likviditu, kapitálovou vybavenost nebo vyhlídky Skupiny Ručitele.

(c) Rizika spojená s Invazí na Ukrajinu

V průběhu roku 2021 eskalovalo ruské posilování vojenských pozic podél ukrajinských hranic napětí mezi Ruskem a Ukrajinou a prohloubilo již tak napjaté bilaterální vztahy. Tyto události pokračovaly i v roce 2022, kdy Rusko 24. února 2022 zahájilo plnohodnotnou vojenskou invazi na Ukrajinu (**Invaze na Ukrajinu**).

Po Invazi na Ukrajinu učinily EU, Spojené státy, Spojené království, Švýcarsko, Kanada, Japonsko, Austrálie a některé další země oznámení o zavedení sankcí a sankce (zahrnující mimo jiné zmrazení aktiv, omezení cestování, omezení přístupu na kapitálové trhy EU, omezení dovozu a vývozu a zákaz účasti v platebním systému SWIFT pro některé ruské a běloruské banky) byly mezitím zavedeny a v průběhu trvání Invaze na Ukrajinu dále zpříšňovány.

Invaze na Ukrajinu měla, a v budoucnu nadále může mít nepřímý dopad na činnost Skupiny Ručitele tím, že v důsledku Invaze na Ukrajinu a s ní související vysokou ekonomickou nejistotou došlo k narušení dodavatelských řetězců a v konečném důsledku k nedostatku stavebních surovin (zejména různých druhů kovů) na českém a slovenském trhu v prvním pololetí roku 2022. Z tohoto důvodu, jakož i z důvodu silné domácí poptávky způsobené zejména výše zmíněnou nejistotou zákazníků (kdy si tito zákazníci nakupovali materiály do zásoby) došlo rovněž k výraznému zdražení těchto surovin. Ačkoliv již k datu tohoto Prospektu trh nedostatkem surovin netrpí, jakákoliv další eskalace či rozšíření konfliktu na Ukrajině může zapříčinit, že se tyto jevy opět objeví, přičemž opětovné prudké zdražení cen může mít nepříznivý vliv na poptávku po produktech Skupiny Ručitele a případný nedostatek surovin může nepříznivě ovlivnit činnost Skupiny Ručitele

⁸ https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny

⁹ Zdroj: Prognóza ČNB dostupná na adrese: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

spočívající v jejich prodeji. Tyto scénáře mohou v konečném důsledku nepříznivě ovlivnit provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny Ručitele.

2.4 Rizika vyplývající z působení Skupiny Ručitele na různých trzích

(a) Riziko spojené s nepříznivou makroekonomickou a politickou situací

Nepříznivý vývoj celkové makroekonomické situace nebo politická nestabilita způsobují utlumení hospodářských aktivit podnikatelských subjektů, obchodních partnerů Skupiny Ručitele a mají významný vliv i na jejich současné a budoucí rozhodnutí. Finanční výkonnost Skupiny Ručitele je ovlivněna rozsahem obchodních aktivit Skupiny Ručitele a hodnota aktiv Skupiny Ručitele a možnosti jeho dalšího rozvoje mohou být přímo i nepřímo ovlivněny makroekonomickými parametry, jako jsou, kromě jiného, růst nebo pokles hrubého domácího produktu, vývoj inflace, peněžní a daňová politika, vývoj směnných kurzů, úrokových sazeb, nezaměstnanost a celková úroveň investic ve Slovenské republice a v jiných státech, ve kterých Skupina Ručitele podniká nebo bude podnikat. Jakékoliv nepříznivé změny makroekonomické situace nebo politická nestabilita v zemích, kde Skupina Ručitele působí, zejména možné zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni a jiné významné vnější události, mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny Ručitele.

3 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

(a) Riziko nesplacení a rizika spojená s případným odkupem Dluhopisů Emitentem

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená vlastníkům Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová.

(b) Riziko úrokové sazby z Dluhopisů

Vlastník dluhopisu je vystaven riziku pohybu úrokové sazby PRIBOR a nejistých úrokových příjmů. Pohyblivé úrokové sazby nedávají jistotu určení výnosu Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Dluhopisy, jejichž výnos je závislý na vývoji hodnot úrokových sazeb (jako je PRIBOR), jsou sofistikovaným dluhovým instrumentem, u něhož je výnos, či jeho část, závislý na vývoji hodnoty vybraných úrokových sazeb, a to s cílem zvýšit výnosový potenciál Dluhopisů. Investování do Dluhopisů s sebou nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou (kdy je výnos dluhopisu vždy dopředu znám), a sice že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší než výnos dluhopisů s pevným úrokovým výnosem za stejné období.

(c) Riziko strukturální nadřazenosti dluhů Skupiny Ručitele

Podstatná část dluhů Skupiny Ručitele je na úrovni dceřiných společností Ručitele a je tedy strukturálně nadřazená (tj. co do pořadí uspokojení) závazkům Ručitele vyplývajícím z Ručení. To znamená, že v případě, že bude ve vztahu k takové dceřiné společnosti rozhodnuto o likvidaci, prohlášen její úpadek, rozhodnuto o insolvenčním návrhu (tak, že se mu vyhová), vyhlášeno moratorium nebo povolena reorganizace nebo návrh na prohlášení konkursu, v případě neschnopnosti Emitenta splácet dluhy vyplývající z Dluhopisů tak budou mít Vlastníci dluhopisů nárok na uspokojení z majetku takové dceřiné společnosti pouze poté, co všichni věřitelé této dceřiné společnosti byli uspokojeni a zbylý majetek byl rozdělen Ručiteli jakožto jejímu akcionáři nebo společníkovi.

(d) Riziko týkající se omezeného Ručení

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou zaručeny Ručením, a to až do výše 200 % (dvě stě procent) celkové jmenovité hodnoty všech vydaných Dluhopisů (přičemž tato částka se snižuje o jmenovitou hodnotu splacených, zrušených či jinak zaniklých Dluhopisů) způsobem a za podmínek uvedených v Emisních podmínkách a Ručitelském prohlášení. V případě že by dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů přesáhly tento

limit, nebylo by možné takové dluhy uspokojit z Ručení. Tato skutečnost může mít podstatný nepříznivý vliv na hodnotu a návratnost investice do Dluhopisů.

(e) Neexistence aplikační praxe

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že výkon zajištění pohledávek z dluhopisů prostřednictvím ručení nebyl doposud nárokován před českými soudy. Neexistuje tedy právní jistota, že soud rozhodující o žalobě Vlastníků dluhopisů vůči Ručiteli nárok vyplývající z Ručení uzná, případně v jakém rozsahu.

(f) Riziko neúčinnosti Ručení

Insolvenční zákon stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinná vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Neúčinnými jsou z pravidla právní jednání bez přiměřeného protiplnění, právní jednání zvýhodňující věřitele nebo právní jednání úmyslně zkracující uspokojení věřitele. V případě Ručení se Ručitel zavazuje k tomu, že splní dluhy Emitenta z Dluhopisů. Přestože má Emitent za to, že nejsou v daném případě dány důvody pro neúčinnost, nelze vyloučit, že v případě insolvenčního řízení ohledně Ručitele může dojít ke zpochybnění účinnosti Ručení.

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

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

(g) Riziko předčasného splacení

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami (viz články 6.4, 9.2 a 12.4 Emisních podmínek), včetně případů, kdy k tomu dojde bez souhlasu konkrétního Vlastníka dluhopisů, před datem jejich splatnosti, je vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

(h) Riziko spojené s odhady

Emitent se v Emisních podmínkách zavazuje k tomu, že Emitent ani žádný ze členů Skupiny Ručitele přímo či nepřímo nevytvoří, nezpůsobí, nepřevezme, nepřistoupí k, nezaručí se ani se jiným způsobem nestane odpovědným za žádné Finanční zadlužení (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách), pokud by současně byly naplněny podmínky uvedené v Emisních podmínkách.

Posouzení těchto podmínek však bude v některých případech záviset na odhadech, které učiní finanční ředitel Ručitele resp. statutární orgán Emitenta, a může tak dojít ke vzniku konfliktu zájmů mezi zájmy Vlastníků dluhopisů a zájmy osob, které tyto odhady činí. Nadto také může dojít k situaci, kdy se takto učiněné odhady nenaplní a dojde v konečném důsledku k porušení povinností Emitenta z Emisních podmínek a ke vzniku Případu porušení.

Na vlastním posouzení Emitenta bude rovněž určení, zda se určitá transakce považuje či nepovažuje za Relevantní transakci podle Emisních podmínek. V této souvislosti existuje riziko, že některé transakce nebudou vyhodnoceny jako Relevantní transakce, což ve svém důsledku může způsobit překročení limitů v rámci článků 4.2, 4.6 a 4.9 Emisních podmínek, a tedy vést k porušení povinností Emitenta z Emisních podmínek a ke vzniku Případu porušení.

(i) Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů

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

(j) Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP

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

(k) Poplatky

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

(l) Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

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

(m) Riziko inflace

Potenciální kupující Dluhopisů by si měli být vědomi, že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Jelikož Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, inflace způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Podle Makroekonomické prognózy České národní banky zveřejněné 3. května 2023¹⁰ dosáhne meziroční inflace v červnu 2023 úrovně 10,1 %, přičemž průměrná meziroční míra inflace by měla v letošním roce dosáhnout 11,2 % a v roce 2024 pak 2,1 %. Pokud se výše uvedená prognóza pro rok 2023 naplní nebo naopak nastane situace, kvůli které se prognóza pro rok 2024 nenaplní, a výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude záporná.

¹⁰ Zdroj: Prognóza ČNB dostupná na adrese: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

II. INFORMACE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	Dokument	Strany	Odkaz
Účetní závěrka Emitenta za rok 2022	Výroční zpráva DEKINVEST otevřený podílový fond BETA 2022	23-61	https://dekinvest.cz/assets/dokumenty/beta/2-zpravy/dib-vyrocní-zprava-2022.pdf
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta za rok 2022	Výroční zpráva DEKINVEST otevřený podílový fond BETA 2022	17-22	https://dekinvest.cz/assets/dokumenty/beta/2-zpravy/dib-vyrocní-zprava-2022.pdf

Informace o Ručiteli	Dokument	Strany	Odkaz
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2022	Výroční zpráva Ručitele za rok 2022	17-87	https://dekinvest.cz/assets/dokumenty/beta/2-zpravy/dek_konsolidovana-vz-2022_final.pdf
Zpráva nezávislého auditora ke Konsolidované účetní závěrce Ručitele za rok 2022	Výroční zpráva Ručitele za rok 2022	11-16	https://dekinvest.cz/assets/dokumenty/beta/2-zpravy/dek_konsolidovana-vz-2022_final.pdf
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2021	Výroční zpráva Ručitele za rok 2021	16-81	https://dekinvest.cz/assets/dokumenty/beta/2-zpravy/dek-konsolidovana-vz-2021_final.pdf
Zpráva nezávislého auditora ke Konsolidované účetní závěrce Ručitele za rok 2021	Výroční zpráva Ručitele za rok 2021	12-15	https://dekinvest.cz/assets/dokumenty/beta/2-zpravy/dek-konsolidovana-vz-2021_final.pdf

Části dokumentů zmíněných výše, které nebyly do tohoto Prospektu začleněny odkazem, buď nejsou pro investory významné, nebo jsou informace v nich obsažené zmíněny v jiné části tohoto Prospektu.

III. ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost DEKINVEST investiční společnost a.s. jednající na účet fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, 108 00, IČO: 140 94 568, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 26939. Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v Prospektu jsou podle jeho nejlepšího vědomí v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, v Praze.

DEKINVEST investiční společnost a.s. jednající na účet fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta



Jméno: Vít Kutnar

Funkce: předseda představenstva

IV. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

1 Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů uzavřené před Datem emise ve znění pozdějších dodatků (**Příkazní smlouva**) ČS a ČSOB obstaráním Emise a přípravou dokumentace související s Emisí. Emitent dále uzavře v Datum emise nebo okolo Data emise smlouvu o upsání a koupi dluhopisů, na základě které pověří ČS a ČSOB jako Vedoucí spolumanažery veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů (**Smlouva o upsání**). Emitent dále uzavře smlouvu s administrátorem, na základě které pověří ČS činnostmi administrátora, spojenými s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů. Činnosti kotečnického agenta v souvislosti s přijetím Dluhopisů na Regulovaný trh bude pro Emitenta vykonávat ČSOB.

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 1.101.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda sto jedna milionů korun českých) s možností navýšení až do 2.001.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy jeden milion korun českých). Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 3.000.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 367 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 1.101.000.000 Kč, nebo 667 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 2.001.000.000 Kč. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších.

Emitent vyhotovil a uveřejnil tento Prospekt výhradně pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Emitent hodlá prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů nabízet Dluhopisy v České republice či mimo ni tuzemským či zahraničním kvalifikovaným investorům a vybraným individuálním investorům v souladu s platnými právními předpisy.

V Datum emise, nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v tranších po Datu emise, v příslušný den vypořádání podle Smlouvy o upsání, budou Dluhopisy upsány Vedoucími spolumanažery (případně přímo investorem prostřednictvím příslušného Vedoucího spolumanažera) oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi bankovním převodem na základě Smlouvy o upsání. Následně budou ve stejný den Dluhopisy, s výjimkou těch, které budou nadále držet a dále nabízet Vedoucí spolumanažeri (v souladu s podmínkami Nařízení o prospektu), Vedoucími spolumanažery prodány investorům.

Každý Vedoucí spolumanažer uspokojí Objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů oproti zaplacení kupní ceny. Obchodování nemůže začít před učiněním oznámení přidělené částky investorům. Zároveň příslušný Vedoucí spolumanažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající kupní ceně za Dluhopisy.

Kupní cena za Dluhopisy vydané k Datu emise bude odpovídat 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Kupní cena za Dluhopisy vydané v tranších po Datu emise bude určena Vedoucími spolumanažery vždy na základě aktuálních tržních podmínek. K částce kupní ceny jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.

2 Přijetí k obchodování

Emitent prostřednictvím Kotečnického agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 4. října 2023. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 15.000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

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

pravidly. Úpis Dluhopisů v Centrálním depozitáři lze vypořádat pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

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

Podle vědomosti Emitenta nejsou na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých či středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému již přijaty k obchodování cenné papíry vydané Emitentem, které jsou stejné třídy jako Dluhopisy.

3 Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů

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

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

Kromě výše uvedeného Emitent a Vedoucí spolumanažeré žádají veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt, včetně jeho případných dodatků, nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě, nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů zejména v České republice, které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují, a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se Zákonem o cenných papírech USA ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákonu o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (**Velká Británie**) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985, v platném znění (The Companies Act 1985). Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související

s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (The Financial Promotion Order 2005) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění, doplněné a pozměněné legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z Evropské unie, účinnou od 1. ledna 2021, a to zejména nařízením o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízením o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019) a nařízením o finančních službách (The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).

V. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané DEKINVEST investiční společnost a.s., LEI: 315700MHWU55E0SOJ051 (**Investiční společnost**) jednající na účet fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta, LEI: 315700ODJSV3XZ6IU482, se sídlem Tiskařská 257/10, Praha 10, 108 00, IČO: 140 94 568, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 26939 (**Emitent**), dle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 1 101 000 000 Kč (jedna miliarda sto jeden milion korun českých) s možností navýšení až do výše 2 001 000 000 Kč (dvě miliardy jeden milion korun českých), nesoucí pohyblivý úrokový výnos, splatné v roce 2026 (**Emise** a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise **Dluhopisy**), se řídí těmito emisními podmínkami (**Emisní podmínky**) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**).

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny Ručitelským prohlášením (jak je tento pojem definován v článku 3 (*Status Dluhopisů*)) vystaveným společností DEK a.s., se sídlem na adrese Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00, IČO: 276 36 801, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 11400 (**Ručitel**).

Emise byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 5. dubna 2023 a rozhodnutím správní rady Ručitele ze dne 5. dubna 2023. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003553190. Zkrácený název Emise je „DEKINVEST VAR/26“.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (Nařízení o prospektu), prospekt Dluhopisů (**Prospekt**), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (**CNB**) č. j. 2023/125057/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00046/CNB/572 ze dne 26. září 2023, které nabylo právní moci dne 27. září 2023, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta <https://dekinvest.cz>, v sekci *Otevřený podílový fond Beta* (**Internetové stránky Emitenta**).

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (**BCPP**) a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 4. října 2023.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1171 (**Administrátor**). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Oprávněným osobám (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (**Smlouva s administrátorem**). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v článku 11.1.1 (*Administrátor a Určená provozovna*).

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.2 (*Další a jiný Agent pro výpočty*), bude činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k Dluhopisům pro Emitenta vykonávat Administrátor. Emitent může pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty spojených s prováděním výpočtů v souvislosti s Dluhopisy jinou nebo další osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (Administrátor nebo taková jiná osoba **Agent pro výpočty**).

Činnosti kotečního agenta spočívající v uvedení Emise dluhopisů na Regulovaný trh BCPP bude zajišťovat Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČO: 000 01 350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka BXXXVI 46.

Pokud není v Emisních podmínkách uvedeno jinak, výrazy definované s velkými písmeny mají význam k nim přiřazený v článku 4.10 (*Definice*). Odkaz na ustanovení zákona či jiného právního předpisu znamená v Emisních podmínkách odkaz na ustanovení v aktuálním znění příslušného zákona či jiného právního předpisu.

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

ČNB vykonává dohled nad Emitentem a Dluhopisy, a to v rozsahu vyplývajícím ze zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (**ZPKT**), Zákona o dluhopisech, zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, v platném znění a Nařízení o prospektu, včetně jeho prováděcí legislativy. Tento dohled se omezuje na kontrolu splnění podmínek pro přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu a v případě přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu rovněž na kontrolu plnění informačních povinností s tím spojených.

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který Prospekt vyhotovuje či Ručitele, ani jako potvrzení Emitenta či Ručitele, který je předmětem Prospektu či kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta či Ručitele a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta či Ručitele ani jejich schopnost zaplatit úrokové výnosy, splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo jinou platbu vyplývající z Dluhopisů. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

Zavazuje-li se Emitent v Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu ustanovení § 1769, věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (**Občanský zákoník**), tzn., že nahradí škodu, kterou Vlastníci dluhopisů utrpí, pokud třetí osoba povinnost nesplní. Pro odstranění pochybností se první věta ustanovení § 1769 Občanského zákoníku v tomto případě nepoužije.

1 Základní charakteristika Dluhopisů

1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise

Dluhopisy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 3 000 000 Kč (tři miliony korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 1 101 000 000 Kč (jedna miliarda sto jeden milion korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě Emise menší než 1 101 000 000 Kč (jedna miliarda sto jeden milion korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, a to až do výše 2 001 000 000 Kč (dvě miliardy jeden milion korun českých).

1.2 Oddělení práva na výnos, výměnná a předkupní práva

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

1.3 Omezení převoditelnosti

Dluhopisy jsou vydány jako neomezeně převoditelné.

1.4 Vlastníci dluhopisů

Osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován, je vlastníkem Dluhopisů (Vlastník dluhopisů). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno nejpozději 5 (pět) Pracovních dní před Dnem výplaty, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními

podmínkami. Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

1.5 Převod Dluhopisů

K převodu Dluhopisů dochází zápisem 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.

1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti

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

2 Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu dluhopisů a přijetí na regulovaný trh

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je 4. října 2023 (**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 začíná 4. října 2023 a končí 4. října 2024 (**Lhůta pro upisování**), případně dodatečné lhůty pro upisování (**Dodatečná lhůta pro upisování**), kterou Emitent může stanovit, pokud nebude Lhůta pro upisování dostačující. Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování i opakovaně. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné lhůty pro upisování je Emitent povinen oznámit Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta*). Dodatečná lhůta pro upisování skončí nejpozději v Rozhodný den pro výplatu, pokud ke Dni výplaty dochází ke konečnému splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta*) celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů, a to bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování, bylo-li o jejím stanovení rozhodnuto.

2.2 Emisní kurz

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

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

2.3 Způsob a místo úpisu dluhopisů

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

3 Status Dluhopisů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Ručitelským prohlášením (jak je tento pojem definován níže), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenně vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (jinak než prostřednictvím Ručitelského prohlášení) dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku, poskytnutým Ručitelem. Ručitelské prohlášení vystavené Ručitelem je obsaženo v příloze Emisních podmínek (v části „Příloha k emisním podmínkám – ručitelské prohlášení“) (**Ručitelské prohlášení**).

4 Povinnosti Emitenta

4.1 **Negativní závazek Emitenta**

Až do doby splnění všech dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami Emitent nezřídí ani neumožní zřízení žádného Práva třetí osoby, a zavazuje se k tomu, že ani žádný člen Skupiny Ručitele nezřídí ani neumožní zřízení žádného Práva třetí osoby, ve vztahu k jakýmkoli dluhopisům, dluhovým směnkám nebo jiným dluhovým cenným papírům, které by zcela nebo zčásti omezilo práva Emitenta nebo jakéhokoliv člena Skupiny Ručitele k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením tohoto Práva třetí osoby Emitent nezajistí, aby veškeré dluhy vyplývající z Dluhopisů a Ručitelského prohlášení byly (i) zajištěny rovnocenně s těmito dluhopisy, směnkami nebo jinými dluhovými cennými papíry nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12 (*Schůze a změny Emisních podmínek*)).

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na Práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta nebo jakéhokoliv člena Skupiny Ručitele k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům:

- (a) vážnoucí na majetku Emitenta nebo příslušného člena Skupiny Ručitele k Datu emise;
- (b) vážnoucí na majetku Emitenta nebo příslušného člena Skupiny Ručitele v době jeho nabytí Emitentem nebo tímto členem Skupiny Ručitele, pokud tento majetek nebyl nabyt s cílem umožnit poskytnutí těchto Práv třetích osob; nebo
- (c) jakákoliv jiná Práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí v případě, že (i) Emitent nebo příslušný člen Skupiny Ručitele se v dobré víře a předepsaným způsobem brání nároku, v souvislosti s nímž byla tato Práva třetích osob zřízena, nebo (ii) po dobu, po kterou je vedeno řízení o řádném opravném prostředku do soudního nebo správního rozhodnutí, na jehož základě byla tato Práva třetích osob zřízena.

4.2 **Omezení poskytování úvěrů a ručení**

Emitent se nestane, a zavazuje se, že ani žádný člen Skupiny Ručitele se nestane, věřitelem ani ručitelem ve vztahu k jakémukoli Finančnímu zadlužení jakékoli třetí osoby, ani neposkytne žádnou záruku nebo odškodnění ve vztahu k Finančnímu zadlužení jakékoli třetí osoby (každá z těchto transakcí jako **Poskytnutí úvěru nebo ručení**), ledaže (i) v okamžiku tohoto Poskytnutí úvěru nebo ručení bez jeho zohlednění na *pro forma* bázi a s jeho zohledněním (a se zohledněním veškerých dalších Relevantních transakcí již uskutečněných po konci posledního Relevantního období) na *pro forma* bázi by Emitent nebo jakýkoliv člen Skupiny Ručitele mohl Převzít zadlužení ve výši alespoň 1 Kč podle pravidel uvedených v odstavcích (a) až (c) článku 4.9 (*Omezení zadlužení*) a (ii) v důsledku tohoto Poskytnutí úvěru nebo ručení nenastane žádný Případ porušení, ani žádný Případ porušení nebude hrozit či trvat.

Omezení stanovená v tomto článku 4.2 se neuplatní na:

- (a) Povolené vnitroskupinové financování; a
- (b) poskytnutí dluhového financování (i) do celkové výše 100 000 000 Kč (jedno sto milionů korun českých) (nebo ekvivalent této částky v jiné měně) počítané kumulativně od Data emise, a (ii) se splatností ne delší než do Dne konečné splatnosti, přičemž předčasná splatnost Dluhopisů dle Emisních podmínek automaticky vyvolá předčasnou splatnost tohoto celého dluhového financování, ledaže by v důsledku poskytnutí tohoto dluhového financování podle tohoto odstavce (b) došlo k Případu porušení nebo by Případ porušení hrozil či trval.

4.3 Nepovolené platby

Emitent nenavrhne usnesení o rozdělení nebo výplatě a ani neprovede žádné rozdělení nebo výplatu, a zavazuje se, že ani Ručitel nenavrhne usnesení o rozdělení nebo výplatě a ani neprovede žádné rozdělení nebo výplatu, (i) jakékoliv dividendy, podílu na zisku, jiné složky vlastních zdrojů nebo jakékoliv jiné částky v souvislosti s vlastním kapitálem nebo jakýmkoliv jiným druhem majetkové účasti na Emitentovi nebo Ručiteli (a to včetně, mimo jiné, jakékoli výplaty ve vztahu k podílovým listům Emitenta) a ani žádného úroku z jakékoliv takové částky, ani (ii) jakékoliv částky ve vztahu k jakémukoliv Finančnímu zadlužení vůči jakémukoliv podílníku Emitenta nebo akcionáři Ručitele nebo jakékoliv Spřízněné osobě s podílníky Emitenta nebo akcionáři Ručitele. Emitent nebo Ručitel mohou navrhnout usnesení o výplatě dividendy, resp. jiném rozdělení zisku a tuto dividendu, resp. zisk vyplátit, pokud:

- (a) ve vztahu k Emitentovi jednotlivě ani v souhrnu nedojde k vyplacení více než 10 % (deseti procent) kumulativního čistého konsolidovaného zisku (po započtení kumulativní konsolidované ztráty) Emitenta od Data emise;
- (b) ve vztahu k Ručiteli jednotlivě ani v souhrnu nedojde k vyplacení více než 10 % (deseti procent) kumulativního čistého konsolidovaného zisku (po započtení kumulativní konsolidované ztráty) Ručitele od Data emise; a
- (c) (i) v okamžiku schválení výplaty této dividendy, resp. zisku příslušnými orgány Emitenta nebo Ručitele bez jejího zohlednění na *pro forma* bázi Emitentem a s jejím zohledněním (a se zohledněním veškerých dalších Relevantních transakcí již uskutečněných po konci posledního Relevantního období) na *pro forma* bázi Emitentem by Emitent nebo jakýkoliv člen Skupiny Ručitele mohl Převzít zadlužení ve výši alespoň 1 Kč podle pravidel uvedených v odstavcích (a) až (c) článku 4.9 (*Omezení zadlužení*) a (ii) v důsledku takové výplaty dividendy nenastane žádný Případ porušení, ani žádný Případ porušení nebude hrozit či trvat.

Omezení stanovená v tomto článku 4.3 se neuplatní na výplaty jakýchkoliv částek ve vztahu k jakémukoliv Povolenému vnitroskupinovému financování, ledaže by v důsledku jakékoliv takové výplaty došlo k Případu porušení nebo by Případ porušení hrozil či trval.

4.4 Omezení přeměn

Emitent se zavazuje, že se Emitent ani žádný člen Skupiny Ručitele nezúčastní žádné Přeměny, kde by byl i jeden účastník či subjekt takové Přeměny byl osobou odlišnou od Emitenta nebo člena Skupiny Ručitele, ledaže (i) v okamžiku schválení této Přeměny orgány Emitenta nebo příslušného člena Skupiny Ručitele bez jejího zohlednění na *pro forma* bázi a s jejím zohledněním (a se zohledněním veškerých dalších Relevantních transakcí již uskutečněných po konci posledního Relevantního období) na *pro forma* bázi by Emitent nebo jakýkoliv člen Skupiny Ručitele mohl Převzít zadlužení ve výši alespoň 1 Kč podle pravidel uvedených v odstavcích (a) až (c) článku 4.9 (*Omezení zadlužení*) a (ii) v důsledku této Přeměny nenastane žádný Případ porušení, ani žádný Případ porušení nebude hrozit či trvat, s tím však, že v případě jakékoliv Přeměny musí být vždy splněny následující podmínky:

- (a) pokud se dané Přeměny účastní Emitent, stane se v jejím důsledku:
- (i) jedinou nástupnickou společností, na niž přejde veškeré jmění, včetně veškerých dluhů vzniklých na základě Dluhopisů a v jejich souvislosti; nebo
 - (ii) nástupnickou společností, na niž přejde veškeré jmění, včetně veškerých dluhů vzniklých na základě Dluhopisů a v jejich souvislosti, s výjimkou zbytných aktiv do celkové výše nepřevyšující v žádném kalendářním roce 400 000 000 Kč (čtyři sta milionů korun českých) (nebo ekvivalent této částky v jiné měně) a kumulativně od Data emise 800 000 000 (osm set milionů korun českých) (nebo ekvivalent této částky v jiné měně), které se v důsledku Přeměny stanou vlastnictvím Dceřiné společnosti Emitenta, v níž Emitent vlastní (přímo nebo nepřímo) podíl představující její veškerý základní kapitál a v níž Emitent drží (přímo nebo nepřímo) všechna hlasovací práva;
- (b) pokud se dané Přeměny účastní Ručitel, stane se v jejím důsledku jedinou nástupnickou společností, na niž přejde veškeré jmění, včetně veškerých dluhů vzniklých na základě Ručitelského prohlášení a v jeho souvislosti; a
- (c) pokud se dané Přeměny účastní člen nebo více členů Skupiny Ručitele (s výjimkou Ručitele, ve vztahu k němuž platí předchozí odstavec (b)), nástupnická společnost či společnosti budou členy Skupiny Ručitele a na tuto společnost či tyto společnosti přejde veškeré jmění.

4.5 Omezení akvizic

Emitent se zdrží, a zavazuje se k tomu, že se všichni členové Skupiny Ručitele zdrží, nabytí jakýchkoliv akcií, obchodních podílů nebo jiných majetkových účastí v jiných společnostech, založení společnosti, nabytí nebo pachtu závodu nebo části závodu, nabytí aktiv nebo souboru aktiv (každá z těchto transakcí jako **Akvizice**), ledaže (i) v okamžiku této Akvizice bez jejího zohlednění na *pro forma* bázi a s jejím zohledněním (a se zohledněním veškerých dalších Relevantních transakcí již uskutečněných po konci posledního Relevantního období) na *pro forma* bázi by jakýkoliv Emitent nebo člen Skupiny Ručitele mohl převzít zadlužení ve výši alespoň 1 Kč podle pravidel uvedených v odstavcích (a) až (c) článku 4.9 (*Omezení zadlužení*) a (ii) v důsledku této Akvizice nenastane žádný Případ porušení, ani žádný Případ porušení nebude hrozit či trvat.

Omezení stanovená v tomto článku 4.5 se neuplatní na:

- (a) nabytí v rámci běžného obchodního styku;
- (b) nákup stavebního materiálu a služeb Emitentem nebo členem Skupiny Ručitele za tržních podmínek a za účelem výstavby nebo modernizace poboček vlastněných Emitentem nebo některým členem Skupiny Ručitele; nebo
- (c) Akvizice uskutečněné jakýmkoliv členem Skupiny Ručitele s tím, že celková částka nákladů a výdajů (včetně Finančního zadlužení a jiných závazků, které jsou dlužny nabývanými společnostmi, jsou součástí nabývaného závodu nebo části závodu nebo které jsou přejímány nabyvatelem v rámci takových akvizic) vynaložených členy Skupiny Ručitele v souvislosti s takovou akvizicí nepřesáhne v žádném kalendářním roce částku 200 000 000 Kč (dvě stě milionů korun českých) (nebo její ekvivalent v jiné měně) a kumulativně od Data emise částku 500 000 000 (pět set milionů korun českých) (nebo ekvivalent této částky v jiné měně) (příčemž, pro vyloučení jakýchkoliv pochybností, se jakýkoliv náklad nebo výdaj započítává pouze jednou),

ledaže by v důsledku jakékoliv Akvizice podle odstavce (a) až (c) tohoto článku 4.5 došlo k Případu porušení nebo by Případ porušení hrozil či trval.

4.6 Omezení zcizování aktiv

Emitent neprodá, nedaruje, nepronajme, nepřevede, nepropachtuje ani jinak nezczizí, a zavazuje se, že žádný člen Skupiny Ručitele neprodá, nedaruje, nepronajme, nepřevede, nepropachtuje ani jinak nezczizí (každé takové jednotlivé jednání jako **Zcizení**) v rámci jedné či série transakcí (souvisejících) jakákoliv svá aktiva nebo jejich část, nebo svůj závod nebo jeho část jakékoliv osobě, s výjimkou případů, kdy:

- (a) v případě jednoho nebo série (souvisejících) Zcizení v hodnotě více než 500 000 000 Kč (pět set milionů korun českých) bude k ocenění zcizovaného aktiva vyhotoven nezávislý odborný posudek;
- (b) kupní cena nebo jiné protiplnění přijaté Emitentem nebo příslušným členem Skupiny Ručitele není nižší než tržní hodnota zcizovaného aktiva v době takového Zcizení a je z více než 75 % vyplaceno v penězích, peněžních prostředcích nebo jakémkoliv jejich ekvivalentu;
- (c) jakékoli výnosy takového Zcizení budou použity pouze k (i) refinancování Finančního zadlužení Emitenta nebo Skupiny Ručitele, které není (ať již strukturálně, smluvně nebo jinak) podřízeno závazkům z Dluhopisů, (ii) reinvestování do běžné provozní činnosti Emitenta nebo Skupiny Ručitele, (iii) financování Akvizic, které nejsou zakázány v článku 4.5 (*Omezení akvizic*) nebo (iv) kombinaci výše uvedeného; a
- (d) (i) v okamžiku tohoto Zcizení bez jeho zohlednění na *pro forma* bázi a s jeho zohledněním (a se zohledněním veškerých dalších Relevantních transakcí již uskutečněných po konci posledního Relevantního období) na *pro forma* bázi by Emitent nebo jakýkoliv člen Skupiny Ručitele mohl Převzít zadlužení ve výši alespoň 1 Kč podle pravidel uvedených v odstavcích (a) až (c) článku 4.9 (*Omezení zadlužení*) a (ii) v důsledku tohoto Zcizení nenastane žádný Případ porušení, ani žádný Případ porušení nebude hrozit či trvat.

Omezení stanovená v tomto článku 4.6 se neuplatní na:

- (i) platby, které nejsou zakázány dle Emisních podmínek a souvisí s Dluhopisy nebo běžnou obchodní činností Emitenta;
- (ii) jakákoliv Zcizení za tržních podmínek v rámci běžného obchodního styku; nebo
- (iii) jakákoliv Zcizení mezi členy Skupiny Ručitele navzájem a mezi členy Skupiny Ručitele a Emitentem,

leďaže by v důsledku jakéhokoliv Zcizení podle odstavce (i) až (iii) tohoto článku 4.6 došlo k Případu porušení nebo by Případ porušení hrozil či trval.

4.7 Obchody se spřízněnými osobami

Emitent se zavazuje k tomu, že veškeré závazkové vztahy uzavírané mezi členy Skupiny Ručitele navzájem a mezi členy Skupiny Ručitele a jejich ostatními spřízněnými osobami (včetně Emitenta) budou uzavírány pouze v souladu s příslušnými právními předpisy a za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku.

4.8 Nevytvoření překážek pro výplatu dividendy

Emitent se zavazuje k tomu, že Emitent ani žádný ze členů Skupiny Ručitele nevytvoří žádné překážky pro rozdělení nebo výplatu jakékoliv (i) dividendy, podílu na zisku, jiné složky vlastních zdrojů nebo jakékoliv jiné částky v souvislosti s kapitálem nebo jakýmkoliv jiným druhem majetkové účasti Emitenta nebo Ručitele na jejich Dceřiných společnostech ve prospěch Emitenta nebo Ručitele nebo (ii) částky ve vztahu k jakémukoliv Finančnímu zadlužení Dceřiných společností Emitenta nebo Ručitele vůči Emitentovi nebo Ručiteli, a to v každém případě s výhradou omezení vyplývajících z příslušných právních předpisů.

4.9 Omezení zadlužení

Emitent se zavazuje k tomu, že Emitent ani žádný ze členů Skupiny Ručitele přímo či nepřímo nevytvoří, nezpůsobí, nepřevzme, nepřistoupí k, nezaručí se ani se jiným způsobem nestane odpovědným za žádné Finanční zadlužení (každé takové jednotlivé jednání jako **Převzetí zadlužení**):

- (a) pokud by pro Emitenta a Skupinu Ručitele poměr:
 - (i) Celkového čistého zadlužení ke konci posledního Relevantního období k ukazateli EBITDA za poslední Relevantní období překročil úroveň 6,0:1; nebo
 - (ii) Dlouhodobého čistého zadlužení ke konci posledního Relevantního období k ukazateli EBITDA za poslední Relevantní období překročil úroveň 3,5:1;
- (b) pokud by v okamžiku tohoto Převzetí zadlužení a s jeho zohledněním (a se zohledněním veškerých dalších Relevantních transakcí již uskutečněných po konci posledního Relevantního období) na *pro forma* bázi pro Emitenta a Skupinu Ručitele poměr:
 - (i) Celkového čistého zadlužení k okamžiku tohoto Převzetí zadlužení k ukazateli EBITDA za poslední Relevantní období překročil úroveň 6,0:1; nebo
 - (ii) Dlouhodobého čistého zadlužení k okamžiku tohoto Převzetí zadlužení k ukazateli EBITDA za poslední Relevantní období překročil úroveň 3,5:1; nebo
- (c) pokud by to způsobilo jakékoli zhoršení poměru zadlužení podle odstavců (a) nebo (b) výše v případě, když už je maximální dovolená úroveň překročena..

Výpočet na *pro forma* bázi uvedený v odstavci (b) výše bude proveden na základě údajů obsažených v roční auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele a roční auditované účetní závěrce Emitenta za poslední Relevantní období, s výjimkou údajů o Celkovém čistém zadlužení a Dlouhodobém čistém zadlužení posuzovaných k okamžiku příslušného Převzetí zadlužení, které budou vycházet z konsolidovaných údajů za Skupinu Ručitele evidovaných v účetnictví Ručitele a údajů za Emitenta evidovaných v účetnictví Emitenta, a bude dále zohledňovat:

- (i) souhrnný dopad na rozvahové i výsledkové položky vyvolaný příslušným Převzetím zadlužení a veškerými dalšími Relevantními transakcemi již uskutečněnými po konci posledního Relevantního období; a
- (ii) ve vztahu k ukazateli EBITDA, veškeré nákladové a výnosové synergie (vyčíslené na základě odhadu učiněného finančním ředitelem Ručitele, resp. statutárním orgánem Emitenta), které (x) už nastaly nebo jejichž výskyt lze rozumně očekávat ve lhůtě následujících 12 měsíců po datu příslušného Převzetí zadlužení, a to včetně těch, které nastaly nebo jejichž výskyt lze takto očekávat v důsledku jakýchkoli úkonů ze strany Emitenta a kteréhokoliv člena Skupiny Ručitele, zejména v souvislosti s jakýmkoliv plánem nebo programem na zvyšování výnosů nebo snižování nákladů, nebo ve spojení s jakoukoliv transakcí, investicí, akvizicí, dispozicí, restrukturalizací, reorganizací podniku, nebo v jiné souvislosti, a (y) jsou rozumně identifikovatelné, fakticky prokazatelné a řádně doložené rozhodnutím přijatým v dobré víře příslušným výkonným nebo finančním ředitelem Ručitele, resp. statutárním orgánem Emitenta,

přičemž, pro vyloučení jakýchkoliv pochybností, se pro účely jakéhokoliv výpočtu počítá dopad příslušného Převzetí zadlužení a jakékoliv Relevantní transakce vždy pouze jednou.

Omezení stanovená v tomto článku 4.9 se neuplatní na Povolené zadlužení.

4.10 Definice

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

Akvizice má význam uvedený v článku 4.5 (*Omezení akvizic*).

Celkové čisté zadlužení znamená souhrnné Finanční zadlužení Emitenta a Skupiny Ručitele po odečtení vzájemného zadlužení mezi Emitentem a Skupinou Ručitele a po odečtení celkové výše Peněžních prostředků a ekvivalentů Emitenta a Skupiny Ručitele.

Dceřiná společnost znamená ve vztahu k jakékoliv osobě jakoukoli společnost:

- (a) která je přímo nebo nepřímo ovládána prvně uvedenou osobou; nebo
- (b) u níž je více než polovina vydaných akcií anebo jiných podílů na základním kapitálu přímo nebo nepřímo vlastněna nebo většina hlasovacích práv je přímo nebo nepřímo ovládána prvně uvedenou osobou; nebo
- (c) která je Dceřinou společností jiné Dceřiné společnosti prvně uvedené osoby;

a pro tyto účely se bude mít za to, že společnost je ovládána jinou osobou, pokud tato osoba může přímo nebo nepřímo vykonávat rozhodující vliv na její řízení nebo může prosadit jmenování nebo volbu nebo odvolání většiny osob, které jsou statutárním orgánem nebo jeho členem nebo členem kontrolního orgánu nebo obdobných orgánů společnosti.

Dlouhodobé čisté zadlužení znamená souhrnné Finanční zadlužení Emitenta a Skupiny Ručitele s celkovou dobou splatnosti delší než jeden rok po odečtení vzájemného zadlužení mezi Emitentem a Skupinou Ručitele s celkovou dobou splatnosti delší než jeden rok a po odečtení celkové výše Peněžních prostředků a ekvivalentů Emitenta a Skupiny Ručitele.

EBITDA znamená EBITDA Emitenta plus konsolidovaná EBITDA Skupiny Ručitele vypočtená jako součet výsledku hospodaření Emitenta a výsledku hospodaření Skupiny Ručitele před zdaněním:

- (a) *snížený* o výnosové úroky;
- (b) *zvýšený* o nákladové úroky;
- (c) *zvýšený* o odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku;
- (d) na straně Skupiny Ručitele *snížený* o nájemné z dlouhodobého pronájmu aktiv mezi Emitentem a Skupinou Ručitele;
- (e) *zvýšený / snížený* o hodnotu přecenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku;
- (f) *zvýšený* o změnu stavu rezerv a opravných položek;
- (g) *snížený* o tržby z prodeje cenných papírů a podílů; a
- (h) *zvýšený* o účetní zůstatkovou hodnotu prodaných cenných papírů a podílů.

Finanční zadlužení znamená jakékoli zadlužení ve vztahu k:

- (a) vypůjčeným finančním prostředkům (na základě smlouvy o úvěru, smlouvy o půjčce, zápůjčce nebo jiné obdobné smlouvy);

- (b) debetním zůstatkům v bankách nebo jiných finančních institucích;
- (c) dluhopisům, směnkám nebo jiným dluhovým cenným papírům;
- (d) postoupeným nebo diskontovaným pohledávkám (s výjimkou pohledávek převedených bez práva zpětného postihu (regresu));
- (e) nákladům na koupi jakéhokoli majetku, v rozsahu odložené splatnosti kupní ceny na dobu delší než je 360 dnů, v případě, že účelem odložené splatnosti je zejména financování koupě takového majetku;
- (f) finančnímu, kapitálovému či dlouhodobému operativnímu leasingu, nebo jinému obdobnému pronájmu či pachtu uzavřenému za účelem získání finančních prostředků nebo financování koupě pronajímaného či propachtovaného majetku;
- (g) jakékoliv částce získané v rámci jiné transakce, která má obchodní účinek zápůjčky/úvěru nebo která je jinak klasifikována jako zápůjčka/úver podle IFRS; a
- (h) uplatněným (i) ručením, (ii) finančním zárukám, (iii) slibům odškodnění anebo (iv) jiným zajištěním za dluhy jakékoli osoby.

pokud se však jakékoli zadlužení kvalifikuje jako Finanční zadlužení podle více než jednoho bodu uvedeného výše, pak se takové zadlužení bude pro účely výpočtu částky Finančního zadlužení započítávat pouze jednou. Při posuzování, zda se jedná o Finanční zadlužení, se aplikují účetní standardy konzistentně s IFRS použitými pro konsolidovanou účetní závěrku Ručitele a účetní závěrku Emitenta. Finanční zadlužení nezahrnuje jakýkoliv závazek z pronájmu majetku mezi Emitentem a Skupinou Ručitele, který by byl považován za leasing podle IFRS 16.

Mateřská společnost znamená ve vztahu k jakékoli osobě osobu, k níž je prvně uvedená osoba v postavení Dceřiné společnosti;

Peněžní prostředky a ekvivalenty znamená hotovost a vklady splatné na vyžádání, společně s krátkodobými, vysoce likvidními investicemi, které jsou okamžitě přeměnitelné na známý objem hotovosti a které jsou předmětem nevýznamného rizika změny své hodnoty.

Petra Kutnarová znamená paní Ing. Petru Kutnarovou, MBA, narozenou dne 9. prosince 1973, pracovní adresa Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10, Česká republika.

Poskytnutí úvěru nebo ručení má význam uvedený v článku 4.2 (*Omezení poskytování úvěrů a ručení*).

Povolené zadlužení znamená jakékoli Finanční zadlužení:

- (a) z úvěrových smluv existujících k Datu emise nebo z refinancování či obnovení Finančního zadlužení na základě těchto úvěrových smluv, pokud v rámci něj nedojde k navýšení celkové výše tohoto Finančního zadlužení;
- (b) vzniklé v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými kteroukoli společností ze Skupiny Ručitele nebo Emitentem výhradně pro nespekulativní účely, tj. s výhradně zajišťovací funkcí bez jakékoli spekulativní složky; a
- (c) vzniklé ze směnek vystavených v rámci běžné podnikatelské činnosti.

Povolené vnitroskupinové financování znamená dluhové financování poskytnuté jakýmkoliv členem Skupiny Ručitele nebo Emitentem jakémukoliv jinému členovi Skupiny Ručitele nebo Emitentovi.

Právo třetí osoby znamená jakékoli (a) zástavní právo (včetně budoucího zástavního práva), (b) podzástavní právo, (c) zadržovací právo, (d) věcné břemeno, (e) zajištění formou podmíněného nebo nepodmíněného

postoupení pohledávky nebo převodu práva, (f) zajištění formou výhrady vlastnického práva, (g) omezení ve formě zákazu zřízení zástavního práva, zákazu zatížení nebo zcizení nebo jiného obdobného omezení zřízeného ve prospěch třetí osoby ve formě věcného práva nebo zapsaného v příslušném rejstříku či veřejném seznamu, (h) právo jakýmkoli způsobem použít nebo zadržet jakékoli peněžní prostředky na bankovních nebo jiných účtech k uspokojení jakékoli pohledávky, včetně práva na provedení zápočtu oproti takovým peněžním prostředkům (s výjimkou práva započítat prostředky na účtu bankou vedoucí takový účet za účelem úhrady poplatků souvisejících s vedením takového účtu), nebo (i) jiné smluvní ujednání nebo jiný úkon či právní jednání zakládající právo na přednostní uspokojení v konkursním, insolvenčním nebo obdobném řízení nebo v řízení o výkonu rozhodnutí.

Přeměna znamená jakoukoliv fúzi, sloučení, rozdělení nebo jinou přeměnu nebo změnu právní formy.

Případ porušení má význam uvedený v článku 9.1 (*Případy porušení*),

Relevantní období znamená období 12 měsíců, pro které byla připravena konsolidovaná účetní závěrka Ručitele, která je zahrnuta prostřednictvím odkazu do prospektu Dluhopisů, nebo poslední konsolidovaná účetní závěrka Ručitele, jejíž uveřejnění byl Emitent povinen zajistit podle článku 4.11 (*Informační povinnosti Emitenta*) (respektive nejaktuálnější z nich).

Relevantní transakce znamená jakoukoliv transakci, která podléhá posouzení na *pro forma* bázi po konci příslušného Relevantního období podle článku 4.2 (*Omezení poskytování úvěrů a ručení*) až 4.6 (*Omezení zcizování aktiv*) nebo článku 4.9 (*Omezení zadlužení*).

Skupina Ručitele znamená Ručitele a Dceřiné společnosti Ručitele a další osoby z jiných důvodů náležící do konsolidačního celku Ručitele, přičemž struktura Skupiny Ručitele se může v průběhu času měnit v návaznosti na uskutečněné akvizice a divestice.

Spřízněná osoba znamená ve vztahu k jakékoliv osobě jakoukoliv osobu, která je k prvně uvedené osobě v postavení: (i) Dceřiné společnosti, (ii) Mateřské společnosti, nebo (iii) společnosti, která má s prvně uvedenou společností společnou Mateřskou společnost.

Vít Kutnar znamená pana Ing. Vít Kutnara, narozeného dne 2. prosince 1969, pracovní adresa Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10, Česká republika.

Zcizení má význam uvedený v článku 4.6 (*Omezení zcizování aktiv*).

4.11 Informační povinnost Emitenta

Emitent (i) bude písemně informovat Administrátora a oznámí Vlastníkům dluhopisů jakýkoliv Případ porušení nejpozději do tří (3) Pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl; (ii) bude písemně informovat Administrátora a oznámí Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv Změnu ovládnání nebo Změnu vlastnictví podílových listů nejpozději do tří (3) Pracovních dnů ode dne, kdy se o takové skutečnosti dozvěděl; (iii) bude po skončení každého účetního pololetí, nejpozději však do 30. dubna a 31. října, písemně informovat Vlastníky dluhopisů prostřednictvím uveřejnění na Internetových stránkách Emitenta, že nenastal žádný Případ porušení; (iv) bude uveřejňovat na Internetových stránkách Emitenta všechny informace předkládané ČNB a BCPP v souvislosti s Dluhopisy podle příslušných právních předpisů, (v) bude uveřejňovat na Internetových stránkách Emitenta roční auditovanou účetní závěrku Emitenta připravenou podle mezinárodních účetních standardů (IFRS) v souladu s platnou legislativou, a to nejpozději do 30. dubna kalendářního roku a (vi) bude uveřejňovat do 30. června každého roku na Internetových stránkách Emitenta informaci o hodnotách poměru Celkového čistého zadlužení k ukazateli EBITDA a Dlouhodobého čistého zadlužení k ukazateli EBITDA (včetně odpovídajících výpočtů jednotlivých položek) k 31. prosinci kalendářního roku, a to počínaje účetním obdobím končícím 31. prosince 2023.

Emitent se dále zavazuje k tomu, že Ručitel:

- (a) bude prostřednictvím Emitenta informovat Administrátora a Vlastníky dluhopisů způsobem dle článku 14.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta*) o výskytu jakékoliv významné změny finanční situace Ručitele, která by mohla mít negativní vliv na plnění závazků vyplývajících z Ručitelského prohlášení, a to nejpozději do tří (3) Pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti Emitent nebo Ručitel dozvěděl; a
- (b) bude prostřednictvím Emitenta uveřejňovat na Internetových stránkách Emitenta roční auditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele připravenou podle mezinárodních účetních standardů (IFRS) v souladu s platnou legislativou, a to nejpozději do šesti (6) měsíců po skončení příslušného účetního období.

5 Výnos

5.1 Způsob úročení, Výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která bude pro každé Výnosové období (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 5.1) stanovena Agentem pro výpočty jako součet (i) Referenční sazby (jak je tento pojem definován níže v tomto článku) zjištěné Agentem pro výpočty v Den stanovení Referenční sazby (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 5.1) a v hodinu, kdy je to obvyklé, a (ii) marže ve výši 2,50 % p.a. (**Marže**).

Referenční sazbou se pro účely Emisních podmínek rozumí ve vztahu ke každému Výnosovému období 6M PRIBOR, přičemž **6M PRIBOR** znamená úrokovou sazbu v procentech p.a., která je uvedena na obrazovce „Reuters Screen Service“ strana PRBO (nebo případné nástupnické straně nebo v jiném oficiálním zdroji, kde bude sazba uváděna) jako hodnota fixingu úrokových sazeb prodeje na pražském trhu českých korunových mezibankovních depozit pro šestiměsíční období, stanovená kolem 11:00 (jedenácté) hodiny pražského času Českou národní bankou jako sazba platná pro příslušný Den stanovení Referenční sazby. Pokud nebude v kterýkoli příslušný den možné určit sazbu 6M PRIBOR způsobem uvedeným výše v tomto odstavci, pak 6M PRIBOR určí Agent pro výpočty za použití lineární interpolace na základě referenční sazby PRIBOR pro nejbližší delší období, pro které je referenční sazba PRIBOR na zmíněné straně PRBO (nebo jiném oficiálním zdroji) uvedena a referenční sazby PRIBOR pro nejbližší kratší období, pro které je referenční sazba PRIBOR na zmíněné straně PRBO (nebo jiném oficiálním zdroji) uvedena. Pokud nebude možné 6M PRIBOR stanovit ani tímto způsobem, bude v takový den 6M PRIBOR určen Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodeje českých korunových mezibankovních depozit pro šestiměsíční období získaných v tento den po 11:00 (jedenácté) hodině pražského času od alespoň tří (3) bank působících na pražském mezibankovním trhu a určených dle volby Agent pro výpočty. V případě, že se nepodaří 6M PRIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se 6M PRIBOR rovnat referenční sazbě 6M PRIBOR zjištěné v souladu s postupem uvedeným výše v tomto odstavci k nejbližším předchozím dni, v němž byl 6M PRIBOR takto zjistitelný. Pro vyloučení pochybností dále platí, že v případě, že v důsledku členství České republiky v Evropské unii PRIBOR zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto referenční sazby PRIBOR sazba, která se bude namísto něj běžně používat na trhu mezibankovních depozit v České republice. Takové nahrazení referenční sazby (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ porušení dle Emisních podmínek.

Dnem stanovení Referenční sazby se pro účely Emisních podmínek ve vztahu ke každému Výnosovému období rozumí druhý Pracovní den před prvním dnem příslušného Výnosového období. Pro účely prvního Výnosového období je Dnem stanovení Referenční sazby 2. října 2023.

Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě platné pro takové Výnosové období. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období pololetně zpětně, vždy k 4. dubnu a k 4. říjnu každého roku (**Den výplaty úroku**), a to v souladu s článkem 7 (*Platební podmínky*) a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 4. dubnu 2024.

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

5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.1 (*Konečná splatnost*)) nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článcích 6.4 (*Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů*), 7.2 (*Den výplaty*), 9.2 (*Splatnost předčasné splatných dluhopisů*) a 12.4.1 (*Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze*)), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené dle článku 5.1 (*Způsob úročení, výnosové období*) až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

5.3 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije úrokové konvence pro výpočet úroku „Act/360“ (tzn. že pro účely výpočtu úrokového výnosu za období kratší jednoho roku se má za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní, avšak přitom se vychází ze skutečně uplynulého počtu dní v daném Výnosovém období).

5.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3 (*Konvence pro výpočet úroku*). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku 5.4 bude Agentem pro výpočty zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta*).

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 4. říjnu 2026 (**Den konečné splatnosti dluhopisů**).

6.2 Odkoupení Dluhopisů

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

6.3 Zánik Dluhopisů

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

6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Pro účely tohoto článku se:

Změna ovládní znamená situaci, kdy jakákoli osoba (nebo skupina osob jednajících ve shodě) jiná než jakýkoliv člen Skupiny Ručitele, Vít Kutnar nebo Petra Kutnarová získá v Emitentovi (respektive v Investiční společnosti jako obhospodařovateli Emitenta) přímý nebo nepřímý podíl na zapisovaném základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu alespoň 50 % (padesát procent), nebo získá právo jmenovat většinu členů statutárního orgánu Emitenta (respektive Investiční společnosti jako obhospodařovatele Emitenta), nebo jakákoli osoba (nebo skupina osob jednajících ve shodě) jiná než Vít Kutnar nebo Petra Kutnarová nebo jimi ovládaná entita získá v Ručiteli přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu alespoň 50 % (padesát procent) nebo získá právo jmenovat většinu členů statutárního orgánu Ručitele.

Změna vlastnictví podílových listů znamená situaci, kdy jakákoli osoba (nebo skupina osob jednajících ve shodě) jiná než jakýkoliv člen Skupiny Ručitele, Vít Kutnar nebo Petra Kutnarová získá přímý nebo nepřímý podíl na všech vydaných a nesplacených podílových listech Emitenta v rozsahu alespoň 50 % (padesát procent).

V případě, že dojde ke Změně ovládní nebo Změně vlastnictví podílových listů, je Vlastník dluhopisů oprávněn, podle svého rozhodnutí, požádat o předčasné splacení svých Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**), a to vždy za 100 % jmenovité hodnoty svých Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován níže), navýšení o odpovídající alikvotní úrokový výnos dle článku 5.1 (*Způsob úročení, Výnosové období*). Oznámení o předčasném splacení musí být doručeno Administrátorovi nejpozději 30 (třicet) dnů ode dne, kdy se Vlastník dluhopisů dozvěděl o Změně ovládní nebo o Změně vlastnictví podílových listů nebo se o této změně dozvědět měl a mohl. Částky uvedené v tomto odstavci se stávají splatnými do 30 (třiceti) dnů od okamžiku, kdy Vlastník dluhopisů doručil Oznámení o předčasném splacení Administrátorovi.

Tímto není dotčeno právo Vlastníka dluhopisů požádat o předčasné splacení 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a s tím souvisejícího dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s ustanoveními článků 9 (*Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech porušení*) a 12.4.1 (*Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze*).

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.4 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 (*Platební podmínky*).

6.5 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent není oprávněn na základě svého uvážení Dluhopisy předčasně splatit přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů.

6.6 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 5 (*Výnos*), 6 (*Splacení a odkoupení*), 9 (*Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech porušení*) a 12.4.1 (*Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze*).

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 českou korunu nahradila. Úrokový výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito

Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

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

7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v Emisních podmínkách, tj. podle smyslu v Den výplaty úroků, Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů (každý z těchto dnů **Den výplaty**).

7.3 Konvence Pracovního dne

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

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

7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

V tomto článku:

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

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

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

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

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

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

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

7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice.

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem/podpisy), které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést a bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné daňové období a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší tří (3) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a potvrzením o daňovém domicilu a ostatními případně příslušnými přílohami jako **Instrukce**). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka). Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi sdělena 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 pět (5) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

Jakákoli Oprávněná osoba, která v souladu se zákonem či mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (kterou je Česká republika vázána) má nárok na uplatnění nižší či nulové srážkové daně a hodlá jej uplatnit, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí aktuální doklad o svém daňovém domicilu, prohlášení o skutečném vlastnictví a informaci o existenci/neexistenci stále provozovny v České republice, jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat (**Přílohy k instrukci**). Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Pokud Přílohy k instrukci nebudou Administrátorovi doručeny ve lhůtě stanovené pro doručení Instrukce, bude Administrátor postupovat, jako by mu předloženy nebyly. Oprávněná osoba může Přílohy k instrukci dokládající nárok na uplatnění nižší či nulové srážkové daně doručit následně a žádat Emitenta o refundaci srážkové daně nebo její části. Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu nákladů ve výši 30 000 Kč za každou žádost o refundaci, a to z důvodu nedodržení řádné lhůty pro dodání Příloh k instrukci dokládajících nárok na uplatnění nižší nebo nulové srážkové daně jako paušální náhradu dodatečných nákladů, které Emitentovi vzniknou v souvislosti s žádostí o refundaci, dodatečnou administrativu a korespondenci a komunikaci s příslušnými úřady. Emitent v takovém případě vyplatí příslušné Oprávněné osobě částku odpovídající refundované srážkové dani až poté, co: (i) tato Oprávněná osoba uhradila Emitentovi náhradu nákladů dle tohoto odstavce (pokud se její úhrady Emitent v daném případě nevzdal) a zároveň (ii) Emitent již obdržel danou částku od příslušného finančního úřadu. Emitent není nad rámec podání žádosti o refundaci srážkové daně či její části povinen činit v této věci jakékoliv další kroky a podání, účastnit se jakýchkoliv jednání nebo jakýchkoliv nárok sám vymáhat či asistovat s jeho vymáháním.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli 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 Emisních podmínek a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 7.5 Emisních podmínek, pak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 Emisních podmínek a pokud je nejpozději do pěti (5) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za takový časový odklad. Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 7.5 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či 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 za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 14.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta*). V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 (*Schůze a změny Emisních podmínek*).

8 Zdanění

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

Pokud podle platných právních předpisů podléhá příjem z Dluhopisů vyplácený Emitentem jakékoli formě daňové srážky (včetně srážky zajištění daně), za jejíž provedení odpovídá Emitent jako plátcе daně, provede Emitent tuto srážku a související odvod ve stanovené lhůtě a výši. Emitent je obecně povinen takto postupovat zejména v případě příjmu z Dluhopisů ve formě pohyblivého úrokového výnosu, pokud tento příjem vyplácí fyzickým či právnickým osobám, které jsou českými daňovými nerezidenty, anebo fyzickým osobám, které jsou českými daňovými rezidenty.

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

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

9 Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech porušení

9.1 Případy porušení

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností jako **Případ porušení**):

9.1.1 Neplacení

Jakákoliv platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uskutečněna v den její splatnosti a toto porušení zůstane nenapraveno déle než deset (10) Pracovních dní ode dne původní splatnosti;

9.1.2 Neplnění limitu zadlužení

Dojde k porušení povinnosti podle článku 4.9 (*Omezení zadlužení*) při jeho jakémkoli testování podle článků 4.2 (*Omezení poskytování úvěrů a ručení*) až 4.6 (*Omezení zcizování aktiv*) nebo článku 4.9 (*Omezení zadlužení*) a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 15 (patnáct) Pracovních dní; Emitent prokáže nápravu Vlastníkům dluhopisů poskytnutím potvrzení nezávislého auditora Ručitele (které však může být vydáno později než ve lhůtě pro nápravu stanovenou tímto článkem 9.1.2) o tom, že bylo porušení napraveno, způsobem dle článku 14.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta*);

9.1.3 Porušení jiných povinností

Emitent nebo Ručitel (**Strana v porušení**) poruší nebo nesplní jakýkoliv svůj jiný závazek (jiný než uvedený v bodě 9.1.1 (*Neplacení*) nebo 9.1.2 (*Neplnění limitu zadlužení*) výše) v souvislosti s Dluhopisy a/nebo Ručením (včetně závazků a prohlášení z Ručitelského prohlášení, s výjimkou jakýchkoliv jiných vedlejších ujednání) a takové porušení nebo neplnění zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dní ode dne, kdy (i) se Emitent nebo Ručitel o této skutečnosti dozvěděl, nebo (ii) byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi do místa Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže);

9.1.4 Křížové neplnění

Jakékoliv Finanční zadlužení:

- (a) Emitenta, které v souhrnu dosáhne alespoň 50 000 000 Kč (padesát milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně; nebo
- (b) kterýchkoliv členů Skupiny Ručitele, které v souhrnu dosáhne alespoň 100 000 000 Kč (sto milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně,

(i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení (ať už je definováno jakkoli) nebo (ii) není uhrazeno v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodloužení trvá déle než deset (10) Pracovních dní;

9.1.5 Platební neschopnost nebo insolvenční návrh

- (a) Emitent, Investiční společnost nebo Ručitel navrhne soudu (vůči své osobě) zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (Insolvenční návrh), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;

- (b) soudem nebo jiným příslušným orgánem je pravomocně rozhodnuto o úpadku Emitenta, Investiční společnosti nebo Ručitele;
- (c) ve vztahu k Emitentovi, Investiční společnosti nebo Ručiteli je zahájeno insolvenční či jiné obdobné řízení, ledaže návrh na zahájení takového řízení je (A) do 45 (čtyřiceti pěti) dnů vzat zpět nebo je v této lhůtě insolvenčním soudem odmítnut či zamítnut z jiných důvodů než z důvodu nedostatku majetku podle bodu (d) níže, nebo (B) český insolvenční soud rozhodl podle § 100a Insolvenčního zákona o předběžném posouzení insolvenčního návrhu a tento návrh ve lhůtě podle § 128a odst. 1 Insolvenčního zákona odmítl pro zjevnou bezdůvodnost;
- (d) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že majetek Emitenta, Investiční společnosti nebo Ručitele by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením;
- (e) Emitent, Investiční společnost nebo Ručitel navrhne skupině věřitelů nebo se skupinou věřitelů uzavře dohodu o narovnání, sestavení časového harmonogramu plnění pohledávek nebo jiné úpravě svých dluhů z důvodu, že není schopna je plnit řádně a včas; nebo
- (f) ohledně Emitenta, Investiční společnosti nebo Ručitele dojde ke skutečnosti podobné některému z případů uvedených v odstavcích (a) až (e) výše;

9.1.6 *Likvidace*

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta, Investiční společnosti nebo Ručitele o jeho zrušení s likvidací;

9.1.7 *Ukončení nebo změna podnikání*

- (a) Emitent, Investiční společnost nebo Ručitel přestane vykonávat svou investiční nebo podnikatelskou činnost nebo přestane být oprávněn vykonávat svou investiční nebo podnikatelskou činnost.
- (b) Skupina Ručitele přestane vykonávat jako hlavní předmět své činnosti dodávku zboží a služeb pro stavebnictví a výrobu stavebních materiálů.

9.1.8 *Soudní a jiná rozhodnutí*

Emitent nebo jakýkoliv člen Skupiny Ručitele nesplní platební povinnost pravomocně uloženou příslušným orgánem, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje:

- (a) částku 50 000 000 Kč (padesát milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně v případě Emitenta; nebo
- (b) částku 100 000 000 Kč (sto milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně v případě členů Skupiny Ručitele (a to v souhrnu za všechny tyto členy Skupiny Ručitele),

a to ani ve lhůtě (i) deset (10) Pracovních dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitenta nebo takového člena Skupiny Ručitele nebo (ii) v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí;

9.1.9 *Exekuční řízení*

Dojde k omezení v nakládání, výkonu rozhodnutí nebo exekuci respektive obdobnému řízení ve vztahu k jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta nebo jakéhokoliv člena Skupiny Ručitele nebo vůči jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta nebo jakéhokoliv člena Skupiny Ručitele, jejichž hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje:

- (a) částku 50 000 000 Kč (padesát milionů korun českých), nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně v případě Emitenta; nebo

- (b) částku 100 000 000 Kč (sto milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jakémkoliv jiné měně v případě členů Skupiny Ručitele (a to v souhrnu za všechny tyto členy Skupiny Ručitele),

a nedojde k jeho zastavení do 30 (třiceti) dní;

9.1.10 Protiprávnost

Dluhy z Dluhopisů přestanou být plně nebo částečně právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta nebo Ručitele stane protiprávním plnit jakoukoliv svou povinnost podle Emisních podmínek, v souvislosti s Dluhopisy, nebo s Ručitelským prohlášením;

9.1.11 Ukončení kotace Dluhopisů

Z důvodu porušení povinnosti či rozhodnutí Emitenta přestanou být Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP (nebo jeho nástupce, který Regulovaný trh BCPP nahradí); nebo

9.1.12 Nezřízení, neplatnost nebo ukončení Ručení

Ručení nebo jakákoliv jeho část nebudou zřízeny v požadované lhůtě, nebo zanikne nebo přestane být z jakéhokoliv důvodu platné a účinné, nebo Emitent nebo Ručitel namítne neplatnost či neúčinnost Ručení;

pak může kterýkoliv Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nepřevede, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 (*Způsob úročení, výnosové období*), ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.2 (*Splatnost předčasně splatných dluhopisů*).

9.2 Splatnost předčasně splatných dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém bylo příslušným Vlastníkem dluhopisů doručeno Administrátorovi do Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (určené Emitentovi) (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

9.3 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 (*Platební podmínky*).

10 Promlčení

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

11 Administrátor, agent pro výpočty a Vedoucí spoluzájemníci

11.1 Administrátor

11.1.1 Administrátor a Určená provozovna

Administrátorem je Česká spořitelna, a.s. Určená provozovna a výplatní místo (**Určená provozovna**) je na následující adrese:

Česká spořitelna, a.s.
Finanční instituce, tým 3760_05
Budějovická 1518/13a,b

11.1.2 Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent je oprávněn kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta*). Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém 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, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 (*Schůze a změny Emisních podmínek*).

11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

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

11.2 Agent pro výpočty

11.2.1 Agent pro výpočty

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.2 (*Další a jiný Agent pro výpočty*), je Agentem pro výpočty Česká spořitelna, a.s.

11.2.2 Další a jiný Agent pro výpočty

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 14.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta*) Emisních podmínek. V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 (*Schůze a změny Emisních podmínek*) Emisních podmínek.

11.2.3 Vztah Agentu pro výpočty k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností Agentu pro výpočty jedná Agent pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

11.3 Vedoucí spolumanažerů

11.3.1 Vedoucí spolumanažerů

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.3.2 (*Další Vedoucí spolumanažer*), jsou vedoucími spolumanažery Česká spořitelna, a.s. a Československá obchodní banka, a. s.

11.3.2 Další Vedoucí spolumanažer

Emitent si vyhrazuje právo pověřit činnostmi souvisejícími s umístěním dluhopisů vedle společností Česká spořitelna, a.s., a Československá obchodní banka, a. s., rovněž další společnosti jako Vedoucí spolumanažery. Informace o pověření další společnosti jako Vedoucího spolumanažera bude uveřejněna formou dodatku Prospektu v souladu s Nařízením o prospektu.

12 Schůze a změny Emisních podmínek

12.1 Působnost a svolání Schůze

12.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (**Schůze**) pouze v případech (i) stanovených těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy a v souladu s nimi a (ii) kdy Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit v souladu s článkem 12.1.2 (*Schůze svolávaná Emitentem*). Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů, nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 12.1.3 (*Oznámení o svolání Schůze*)) (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, že Emitent navrhuje změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje (**Změna zásadní povahy**).

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

12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 14.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta*) Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) určené pro Emitenta k rukám Administrátora na adresu Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na Internetových stránkách Emitenta. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů 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 (*Schůze svolaná Emitentem*), 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 (i) Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Emise vedené Centrálním depozitářem a je uveden ve výpisu z evidence Emise ke konci sedmého dne před datem příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na schůzi**), nebo (ii) osoba, která Administrátorovi poskytne potvrzení od správce, na jehož účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, o tom, že k Rozhodnému dni pro účast na schůzi byla Vlastníkem dluhopisů a že Dluhopisy držené touto osobou jsou evidovány na účtu správce z důvodu jejich správy (**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**). Potvrzení podle předchozí věty musí být písemné (s úředně ověřenými podpisy) a v souladu s požadavky Administrátora ohledně obsahu i formy. Pokud

je správce právnickou osobou, Administrátor je oprávněn požadovat, aby k tomuto potvrzení byl přiložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu správce z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než tři měsíce před datem příslušné Schůze. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

12.2.2 Hlasovací právo

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

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

12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků dluhopisů ve smyslu článku 12.3.3 (*Společný zástupce*) (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/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 nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 (*Zánik Dluhopisů*), 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 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 dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

12.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat jménem všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit jménem všech Vlastníků dluhopisů další úkony nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu

stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce bude veřejnosti přístupná na Internetových stránkách Emitenta uvedených v článku 14.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta*).

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 (*Schůze svolaná Emitentem*) 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 jedné (1) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 (*Schůze svolaná Emitentem*), během jedné (1) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti (6) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 (*Schůze svolaná Emitentem*) je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1 (*Usnášeníschopnost*).

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 (*Schůze svolaná Emitentem*) nebo projednala Případ porušení dle článku 12.1.2 (*Schůze svolaná Emitentem*) a schválila způsob jeho řešení, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti Změně zásadní povahy nebo proti způsobu řešení Případu porušení nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**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 (*Zápis z jednání*) písemným oznámením (**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 (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

12.4.2 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 (*Platební podmínky*).

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 nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi k rukám Administrátora 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 všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 14.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta*). Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 12.1.2 (*Schůze svolaná Emitentem*), 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 Změny emisních podmínek

V případech, kdy to vyžaduje zákon, lze tyto Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna Emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta.

14 Oznámení

14.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na Internetových stránkách Emitenta. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle 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.

14.2 Oznámení Emitentovi

Jakékoli oznámení Emitentovi bude platné a účinné okamžikem jeho doručení prostřednictvím doporučené pošty (nebo obdobným způsobem), kurýrní službou nebo datovou zprávou do Emitentovi datové schránky.

Jakékoliv takové oznámení musí obsahovat rovněž ISIN Dluhopisů.

15 Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, popř. dalšími subjekty zúčastněnými na Emisi, v souvislosti s Dluhopisy (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti) je výlučně Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

PŘÍLOHA K EMISNÍM PODMÍNKÁM – RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

**DEKINVEST investiční společnost a.s. jednající na účet fondu
DEKINVEST otevřený podílový fond Beta**

emise dluhopisů dle českého práva

**vydávaná v předpokládaném objemu do 1.101.000.000 Kč s možností navýšení až do celkové jmenovité
hodnoty 2.001.000.000 Kč a se splatností 3 let**

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

vydané společností

DEK a.s.
jako ručitelem

Toto ručitelské prohlášení (dále jen **Ručitelské prohlášení**) je vydáno níže uvedeného dne společností:

DEK a.s., se sídlem Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00, IČ: 276 36 801, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11400 (dále jen **Ručitel**),

Vzhledem k tomu, že:

- (A) DEKINVEST investiční společnost a.s. jednající na účet fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta, se sídlem Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00, IČO: 140 94 568, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 26939 (dále jen **Emitent**) zamýšlí vydat dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě do 1.101.000.000 Kč (jedna miliarda sto jedna milionů korun českých) s možností navýšení až do 2.001.000.000 Kč (dvě miliardy jeden milion korun českých), ve jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 3.000.000 Kč (tři miliony korun českých), splatné 4. října 2026, ISIN CZ0003553190 (dále jen **Dluhopisy**) na základě emisních podmínek ve vztahu k Dluhopisům (dále jen **Emisní podmínky**), jež jsou součástí prospektu Dluhopisů ze dne 22. září 2023.
- (B) Jednou z podmínek Emisních podmínek je, že Ručitel poskytne ručení ve prospěch Vlastníků dluhopisů (jak jsou definováni níže) k zajištění Zajištěných dluhů (jak jsou definovány níže).
- (C) Ručitel má zájem poskytnout Ručení (jak je definováno níže) a činí tudíž toto ručitelské prohlášení:

1. DEFINICE A VÝKLAD

1.1 Definice

Níže uvedené pojmy uvozené velkými počátečními písmeny mají v tomto Ručitelském prohlášení následující význam:

Datum splnění znamená okamžik, kdy byly v plném rozsahu splněny všechny Zajištěné dluhy a uběhla lhůta pro upisování i jakákoli dodatečná lhůta pro upisování ve vztahu k Dluhopisům.

Dluhy znamená veškeré stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné, peněžité dluhy Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů na řádnou a včasnou úhradu.

Limit ručení znamená 200 % (dvě stě procent) celkové jmenovité hodnoty všech vydaných Dluhopisů, přičemž tato částka se snižuje o jmenovitou hodnotu splacených, zrušených či jinak zaniklých Dluhopisů.

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

Právo třetí osoby znamená jakékoli (a) zástavní právo (včetně budoucího zástavního práva), (b) podzástavní právo, (c) zadržovací právo, (d) věcné břemeno, (e) zajištění formou podmíněného nebo nepodmíněného postoupení pohledávky nebo převodu práva, (f) zajištění formou výhrady vlastnického práva, (g) omezení ve formě zákazu zřízení zástavního práva, zákazu zatížení nebo zcizení nebo jiného obdobného omezení zřízeného ve prospěch třetí osoby ve formě věcného práva nebo zapsaného v příslušném rejstříku či veřejném seznamu, (h) právo jakýmkoli způsobem použít nebo zadržet jakékoli peněžní prostředky na bankovních nebo jiných účtech k uspokojení jakékoli pohledávky, včetně práva na provedení zápočtu oproti takovým peněžním prostředkům (s výjimkou práva započítat prostředky na účtu bankou vedoucí takový účet za účelem úhrady poplatků souvisejících s vedením takového účtu), nebo (i) jiné smluvní ujednání nebo jiný úkon či právní jednání zakládající právo na přednostní uspokojení v konkursním, insolvenčním nebo obdobném řízení nebo v řízení o výkonu rozhodnutí.

Ručení má význam uvedený v článku 2.1 (*Ručení*) tohoto Ručitelského prohlášení.

Vlastník dluhopisů má význam uvedený v Emisních podmínkách.

Zajištěné dluhy znamená Dluhy až do částky Limitu ručení, vznikající do 4. října 2032, které je Emitent povinen uhradit Vlastníkům dluhopisů na základě a v souvislosti s Dluhopisy, včetně zejména následujících Dluhů:

- (a) jmenovité hodnoty Dluhopisů;
- (b) úroků narostlých ve vztahu k jakýmkoli částkám na základě Dluhopisů a v souvislosti s nimi;
- (c) úroků z prodlení ve vztahu k jakýmkoli splatným a nezaplaceným částkám na základě Dluhopisů a v souvislosti s nimi;
- (d) smluvních pokut a jakýchkoli dalších sankčních plateb sjednaných ve vztahu k Dluhopisům;
- (e) vydání bezdůvodného obohacení získaného v souvislosti s Dluhopisy, včetně vydání bezdůvodného obohacení získaného z titulu neplatnosti či zrušení jakéhokoli Dluhopisu; a
- (f) jakýchkoli jiných Dluhů splatných a neuhrazených na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy.

2. RUČENÍ

2.1 Ručení

Ručitel tímto ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku poskytuje Vlastníkům dluhopisů ručení za řádné splnění veškerých Zajištěných dluhů a prohlašuje Vlastníkům dluhopisů, že je uspokojí, jestliže Emitent kterýkoli svůj Zajištěný dluh nesplní (dále jen **Ručení**). Koupě Dluhopisů Vlastníkem dluhopisů se pro účely § 2018 odst. 1 věta druhá Občanského zákoníku považuje za přijetí Ručení na základě tohoto Ručitelského prohlášení.

2.2 Plnění z Ručení

V případě, že Emitent nesplní při splatnosti jakýkoli Zajištěný dluh, uhradí Ručitel Vlastníkům dluhopisů částku odpovídající nesplněným Zajištěným dluhům nebo zajistí její uhrazení namísto Emitenta, a to vždy bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 5 (pěti) Pracovních dnů po obdržení písemné výzvy ke splnění ze strany Vlastníka dluhopisů a na účet uvedený Vlastníkem dluhopisů v takové výzvě.

2.3 Regresní práva Ručitele

V případě, že Ručiteli vznikne jakékoli právo vůči Emitentovi na vyrovnání toho, co za něj Ručitel plnil z titulu této Smlouvy (dále pro účely tohoto článku jen **Regresní právo**), souhlasí Ručitel, že splnění takového jeho Regresního práva bude podřízeno řádnému a úplnému splnění všech Zajištěných dluhů a bude splněno až po Datu splnění a Ručitel až do Data splnění bez předchozího písemného souhlasu Vlastníků dluhopisů:

- (a) nebude od Emitenta požadovat ani nepřijme jakoukoli platbu na splnění takového Regresního práva;
- (b) nebude od Emitenta požadovat ani nepřijme a ani jinak neumožní existenci nebo vznik jakéhokoli Práva třetí osoby k aktivům nebo právům Emitenta ani žádného jiného zajištění s cílem zajistit splnění Regresního práva;
- (c) nepostoupí ani nepřevéde Regresní právo ani žádnou jeho část na třetí osobu, ani k němu nezřídí Právo třetí osoby ani jej jinak nezacízí nebo nezatíží;

- (d) neuplatní žádné právo na započtení s ohledem na Regresní právo nebo jeho část a nezapočte ani neumožní započtení jeho pohledávek z Regresního práva nebo jejich části; a
- (e) nezahájí žádné insolvenční nebo jiné řízení proti Emitentovi (ani se nepřipojí k žádnému jinému věřiteli s cílem zahájit takové řízení ani nevstoupí do již zahájeného řízení) za účelem vymáhání Regresního práva, ani nepodá žalobu nebo jiný návrh směřující k vymáhání Regresního práva nebo jakékoli jejich části.

2.4 Žádné předchozí úkony

Vlastník dluhopisů není povinen před uplatněním svých práv z Ručení vůči Ručiteli vyzývat Emitenta ke splnění Zajištěných dluhů, poskytnout jakoukoli dodatečnou lhůtu k jejich splnění, zahajovat jakákoli řízení směřující k vymáhání Zajištěných dluhů ani činit jakékoli jiné úkony či právní jednání proti Emitentovi.

2.5 Pořadí uspokojovaných dluhů

Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle data, kdy byly Ručiteli doručeny písemné žádosti dle článku 2.2 (*Plnění z Ručení*). Pokud by na základě žádostí doručených ve stejný den měl být překročen Limit ručení, budou Zajištěné dluhy uplatněné ve stejný den splněny poměrně (*pro rata*) podle jmenovité hodnoty Dluhopisů, ve vztahu ke kterým bylo Ručení uplatněno tak, aby celková hodnota splněných dluhů nepřekročila Limit ručení. Zajištěné dluhy, které nebudou uspokojeny po dosažení Limitu ručení, nebudou Ručitelem splaceny.

3. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ

Ručitel činí Vlastníkům dluhopisů prohlášení a ujištění uvedená v tomto článku 3 (*Prohlášení a ujištění*).

3.1 Emisní podmínky

Ručitel je plně seznámen s obsahem Emisních podmínek (včetně všech příloh a dodatků), včetně úrokové sazby sjednané v Emisních podmínkách.

3.2 Právní postavení

- (a) Ručitel je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky.
- (b) Ručitel má veškerou způsobilost mít práva a povinnosti a způsobilost vlastním právním jednáním nebo právním jednáním svých zástupců pro sebe nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, která je dle právních předpisů potřebná k vydání tohoto Ručitelského prohlášení a k plnění veškerých povinností vzniklých na základě tohoto Ručitelského prohlášení.

3.3 Oprávnění

- (a) Ručitel:
 - (i) je oprávněn vystavit toto Ručitelské prohlášení a plnit svoje povinnosti z něj vyplývající, zejména je oprávněn poskytnout Ručení; a
 - (ii) získal všechna potřebná schválení a povolení příslušných orgánů Ručitele a třetích osob k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a plnění povinností z něj vyplývajících a všechna tato schválení a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.

- (b) Příslušné orgány Ručitele byly řádně a včas informovány o záměru Ručitele vystavit toto Ručitelské prohlášení (v případech vyžadovaných právními předpisy nebo korporátními dokumenty Ručitele) a žádný orgán Ručitele nezakázal ani jinak neomezil vystavení tohoto Ručitelského prohlášení.

3.4 Žádné porušení

Poskytnutí Ručení, vystavení tohoto Ručitelského prohlášení ani převzetí povinností z něj vyplývajících a jejich následné plnění ze strany Ručitele není v rozporu:

- (a) s žádným zákonem ani jiným právním předpisem, ani správním či soudním rozhodnutím nebo jiným rozhodnutím orgánu veřejné moci vztahujícím se na Ručitele;
- (b) se zakladatelskými právními jednáními nebo jinými korporátními dokumenty Ručitele; ani
- (c) s žádnou smlouvou, ujednáním nebo jiným instrumentem, které jsou závazné pro Ručitele.

3.5 Právní závaznost a pořadí práv

Toto Ručitelské prohlášení představuje platné povinnosti Ručitele vymahatelné v souladu s jeho podmínkami a bylo řádně podepsáno osobou oprávněnou nebo osobami oprávněnými jednat a podepisovat za Ručitele nebo řádně zmocněným zástupcem nebo zástupci Ručitele.

3.6 Žádné poplatky

- (a) Toto Ručitelské prohlášení ani Ručení nemusí být zapsáno u žádného soudu, správního orgánu ani jiného orgánu veřejné moci v České republice ani v zahraničí; ani
- (b) není třeba uhradit žádné poplatky ani daně v souvislosti s tímto Ručitelským prohlášením.

3.7 Platební neschopnost

- (a) Ve vztahu k Ručiteli nebyl podán žádný insolvenční návrh a Ručitel ani nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat.
- (b) Žádný soud neprohlásil úpadek Ručitele ani nerozhodl o insolvenčním návrhu, nevyhlásil moratorium ani nepovolil reorganizaci Ručitele.
- (c) Ručitel nezahájil jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě.
- (d) Žádný soud nezamítl návrh na konkurs nebo insolvenční návrh pro nedostatek majetku Ručitele.
- (e) Ručitel není v úpadku ani hrozícím úpadku ani nesplňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu § 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).
- (f) Valná hromada Ručitele ani žádný soud nerozhodl o zrušení Ručitele s likvidací nebo bez likvidace.
- (g) Ručitel neobdržel žádné předvolání soudu k prohlášení o majetku ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku Ručitele.
- (h) Žádný z případů uvedených v odstavcích (a) až (g) výše dle vědomí Ručitele nehrozí.

- (i) Podle žádného právního řádu jiného než českého nenastala žádná skutečnost obdobná případům uvedeným v odstavcích (a) – (h).

3.8 Data, k nimž se činí prohlášení

Všechna prohlášení a ujištění uvedená v tomto článku 3 (*Prohlášení a ujištění*) jsou Ručitelem činěna ke dni vystavení tohoto Ručitelského prohlášení.

4. PLATBY

4.1 Platby Vlastníkům dluhopisů

Ke každému datu, pro které toto Ručitelské prohlášení vyžaduje, aby Ručitel zaplatil určitou částku, poskytne Ručitel tuto částku Vlastníkovi dluhopisů úhradou v prostředcích použitelných ve stejný den na účet nebo účty, které příslušný Vlastník dluhopisů pro tento účel označí.

4.2 Započtení

- (a) Vlastník Dluhopisů je dále oprávněn započíst jakoukoli svoji splatnou pohledávku vůči Ručiteli z tohoto Ručitelského prohlášení proti jakékoli pohledávce (splatné i nesplatné) Ručitele vůči Vlastníkovi dluhopisů, a to bez ohledu na místo placení nebo měnu jakékoli z takových pohledávek.
- (b) Ručitel nesmí žádným způsobem provést započtení svých pohledávek vůči jakékoli pohledávce Vlastníka dluhopisů vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení. Všechny platby provedené Ručitelem z titulu tohoto Ručitelského prohlášení budou uhrazeny bez žádného započtení, protinároku nebo jiné námitky nebo srážek či odpočtů jakéhokoli druhu. Ručitel není oprávněn uplatnit vůči Vlastníkovi dluhopisů jakékoli námitky, které by vůči Vlastníkovi dluhopisů mohl uplatnit Emitent.

4.3 Zvýšení plateb

Všechny platby, které má Ručitel uskutečnit z titulu tohoto Ručitelského prohlášení, budou provedeny bez jakýchkoli odpočtů či srážek. Pokud je Ručitel ze zákona nebo jinak povinen provést jakýkoli odpočet nebo srážku z jakékoli částky splatné Vlastníkům dluhopisů z tohoto Ručitelského prohlášení, uhradí Ručitel takové částky tak, aby příslušný Vlastník dluhopisů obdržel částku, jejíž čistá výše se rovná částce, jakou by obdržel bez provedení příslušného odpočtu nebo srážky.

5. DALŠÍ UJIŠTĚNÍ

Ručitel bude na své vlastní náklady kdykoli činit takové úkony a právní jednání, která jsou nezbytná k tomu, aby umožnil vznik, zachování a ochranu Ručení.

6. PLATNOST A ÚČINNOST

Toto Ručitelské prohlášení se stane platným a účinným datem vystavení a zůstane platné a účinné v celém rozsahu až do Data splnění.

7. RŮZNÁ USTANOVENÍ

7.1 Neuplatnění práv a vzdání se práva

Neuplatnění nebo opožděné uplatnění práv dle tohoto Ručitelského prohlášení ze strany Vlastníků dluhopisů nebude mít účinky vzdání se práva na jejich uplatnění a jakékoli jednotlivé nebo částečné uplatnění jakéhokoli práva nebude překážkou pro jakákoli jiná jejich další uplatnění ani pro uplatnění jakýchkoli jiných práv.

7.2 Trvající zajištění

Ručitel výslovně potvrzuje, že existence Ručení nebude dotčena žádnou změnou, úpravou, rozšířením či doplněním Emisních podmínek (včetně případného zvýšení zadlužení nebo změny úrokové sazby stanovené v Emisních podmínkách) a Ručení bude zajišťovat veškeré Zajištěné dluhy ve znění takových následných změn.

8. PŘEVOD A POSTOUPENÍ

8.1 Žádné převody ani postoupení ze strany Ručitele

Ručitel není oprávněn postoupit ani převést toto Ručitelské prohlášení, jakoukoli jeho částí ani jednotlivá práva nebo povinnosti z něj vyplývající.

9. ROZHODNÉ PRÁVO

9.1 Rozhodné právo

Toto Ručitelské prohlášení, Ručení a veškeré mimosmluvní povinnosti vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení se řídí českým právem.

V Praze dne 22. září 2023

DEK a.s.

jakožto Ručitel

Podpis: _____

Jméno: Vít Kutnar

Funkce: předseda správní rady



VI. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Emitentovi není, vyjma zájmů Vedoucích spolumanažerů, kteří umisťují Dluhopisy na trhu, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

ČS působí též v roli Administrátora. ČSOB působí též v roli Kodačního agenta.

VII. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Emitent hodlá v České republice veřejně nabízet Dluhopisy ve smyslu článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu ve spojení s výjimkou obsaženou v článku 1 odst. 4 písm. c) Nařízení o prospektu a hodlá požádat o jejich přijetí k obchodování na Regulovaném trhu BCPP za účelem refinancování dlouhodobých zdrojů podnikatelské činnosti Emitenta a Skupiny Ručitele.

Emitent očekává, že celkové náklady přípravy emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Vedoucích spolumanažerů, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, nepřevýší (i) 0,44 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení (tj. přibližně 4,9 mil. Kč), resp. (ii) 0,43 % z celkové jmenovité hodnoty Emise v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů, včetně případného navýšení (tj. přibližně 8,6 mil. Kč). Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude přibližně 1 096 milionů Kč s tím, že v případě maximálního navýšení jmenovité hodnoty Emise Emitent předpokládá čistý výtěžek přibližně 1 993 milionů Kč.

VIII. INFORMACE O EMITENTOVĚ

1 Oprávnění auditorů

Účetní závěrka Emitenta sestavená v souladu s IFRS za období od 1. ledna do 31. prosince 2022 byla auditována společností EURO-Trend Audit, a.s. (**Auditor emitenta**).

Auditorská firma:	EURO-Trend Audit, a.s.
Osvědčení č.:	317
Sídlo:	Senovážné náměstí 978/23, 110 00, Praha 1
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Petr Ryneš
Osvědčení č.:	1299

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

2 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

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

3 Údaje o Emitentovi a Investiční společnosti

3.1 Základní údaje o Emitentovi a Investiční společnosti

Obchodní firma:	DEKINVEST investiční společnost a.s. jednající na účet fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta
Registrace:	Investiční společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 26939.
IČO Investiční společnosti:	140 94 568
LEI Emitenta:	315700ODJSV3XZ6IU482
LEI Investiční společnosti	315700MHWU55E0SOJ051
Datum vzniku Emitenta:	Emitent (Fond) vznikl dnem zápisu do seznamu podílových fondů vedeného ČNB dne 1. ledna 2022
Datum založení a vzniku Investiční společnosti:	Emitent (IS) byl založen dne 18. února 2021 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 23. prosince 2021.
Sídlo Investiční společnosti:	Tiskařská 257/10, Malešice, 108 00 Praha 10, Česká republika
Právní forma Investiční společnosti:	akciová společnost
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 510 000 100
E-mail:	info@dekinvest.cz

Internetová webová adresa:	www.dekinvest.cz/ Informace na internetových stránkách Emitenta nejsou součástí tohoto Prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Prospektu začleněny formou odkazu.
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se Emitent a Investiční společnost řídí:	Jedná se zejména o následující: Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (ZISIF), zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (ZPKT), Občanský zákoník, a zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (Zákon o obchodních korporacích).

3.2 Založení, vznik a existence Emitenta a Investiční společnosti

Investiční společnost byla založena podle práva České republiky jako akciová společnost, zakladatelskou listinou (NZ 347/2021) dne 18. února 2021. Ke vzniku Investiční společnosti došlo dne 23. prosince 2021 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značku B 26939.

Emitent vznikl dne 1. ledna 2022 zápisem do seznamu podílových fondů vedeného ČNB.

Pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů vůči Emitentovi se uspokojují z majetku v Emitentovi jakožto podílovém fondu v souladu s § 102 ZISIF. Vlastnická práva k majetku v Emitentovi vykonává vlastním jménem a na účet Emitenta Investiční společnost v souladu s § 102 ZISIF.

3.3 Základní kapitál a akcie Emitenta a Investiční společnosti

Zapisovaný základní kapitál Investiční společnosti je 4.000.000 Kč (*čtyři miliony korun českých*) a byl splacen v plné výši. Zapisovaný základní kapitál Investiční společnosti je rozdělen na 40 kusů kusových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 100.000 Kč.

Podílové listy Emitenta nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani v mnohostranném obchodním systému. Podílové listy nemají jmenovitou hodnotu a mají přiděleno identifikační označení (ISIN: CZ0008476918). Minimální vstupní investice jednoho investora do podílových listů je 100.000 CZK, a to za předpokladu, že investor drží nebo současně s Emitentem nakupuje listy nebo akcie fondů kvalifikovaných investorů obhospodařovaných Investiční společností ve výši 125.000 EUR. Při nesplnění této podmínky je poté výše minimální investice jednoho investora do podílových listů 125.000 EUR.

3.4 Historie a vývoj Emitenta a Investiční společnosti

Investiční společnost byla založena pod obchodním jménem DEKINVEST investiční společnost a.s. dne 18. února 2021 jako akciová společnost dle českého práva. Dne 22. září 2022 došlo notářským zápisem (NZ 1160/2021, NZ 1248/2021) ke změně systému Investiční společnosti z monistického na dualistický. Ke vzniku Investiční společnosti došlo dne 23. prosince 2021 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze. Předmětem podnikání Investiční společnosti je obhospodařování investičních fondů v rozsahu uděleném Českou národní bankou ve smyslu ZISIF.

Investiční společnost působí, mimo jiné, jako obhospodařovatel investičního fondu s právní osobností, DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., který byl založen dne 2. září 2010 dle

českého práva jako akciová společnost a vznikl dne 18. ledna 2011 na základě zápisu do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.

Emitent vznikl dnem zápisu do seznamu podílových fondů vedeného ČNB dne 1. ledna 2022 a jeho obhospodařovatelem je Investiční společnost. Téhož dne proběhla fúze sloučením Emitenta s podfondem DEKINVEST podfond Beta, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., do něhož bylo vyčleněno veškeré jmění podfondu DEKINVEST podfond Alfa, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. s výjimkou majetkových podílů, části ostatních kapitálových fondů, nerozděleného zisku a zápůjčky poskytnuté Ručitelem. Jednalo se o fúzi sloučením v souladu s ustanoveními § 373 ve spojení s § 398 a násl. ZISIF. V důsledku této přeměny došlo k výměně veškerých investičních akcií podfondu DEKINVEST podfond Beta, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. za nově emitované podílové listy Fondu.

DEKINVEST podfond Beta, podfond fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. byl zřízený na základě rozhodnutí správní rady obhospodařovatele, DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., ze dne 23. prosince 2021 a vznikl dne 1. ledna 2022 vyčleněním majetku z DEKINVEST podfond Alfa. Ve stejný den, tj. 1. ledna 2022, DEKINVEST podfond Beta, podfond fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. v důsledku výše popsané fúze sloučením zanikl.

Administrátorem Emitenta je společnost QI investiční společnost, a.s., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05, IČO 279 11 497, která v rámci této činnosti, mimo jiné, vede účetnictví Emitenta, zajišťuje právní služby a vydávání a odkupování podílových listů Emitenta.

Depozitářem Emitenta je společnost Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, IČ 64948242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

4 Popis veškerých nedávných událostí, které mají podstatný význam při hodnocení jeho platební schopnosti

Emitent si není vědom žádných nedávných událostí specifických pro Emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení jeho platební schopnosti.

5 Úvěrové hodnocení Emitenta

Emitentovi nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

6 Hlavní činnosti a předmět podnikání Emitenta

6.1 Hlavní činnosti prováděné Emitentem a Investiční společností

Investiční společnost je investiční společností a byla založena za podnikatelským účelem, jak mimo jiné vyplývá z článku čtvrtého zakladatelské listiny Investiční společnosti. Investiční společnost má v obchodním rejstříku jako předmět podnikání obhospodařování investičních fondů v rozsahu povolení uděleném ČNB ve smyslu ZISIF. Investiční společnost je obhospodařovatelem Emitenta.

Investiční strategie Emitenta zahrnuje investování do nemovitostí, tedy pozemků a staveb, které jsou součástí těchto pozemků a využitelných věcných práv k nemovitým věcem, dále do nemovitostních společností, majetkových podílů v ostatních obchodních společnostech včetně podílů v obchodních společnostech s neomezeným ručením společníka, věcí v právním smyslu, zejména pohledávek, a jejich souborů generujících pravidelný či nepravidelný výnos v České republice. Emitent je určen pro kvalifikované investory, tedy osoby s nadprůměrnými zkušenostmi s investováním na kapitálovém trhu, s obchodováním s aktivy, do nichž Emitent investuje a kteří si jsou vědomi, že očekávaný výnos z investice je spojen s vyšší mírou rizika.

Investiční strategie je zaměřena na kvalifikované investory, kteří jsou připraveni držet investici po dobu minimálně čtyř let.

Investiční cíl a investiční politika je v souladu se ZISIF uvedena ve statutu Emitenta. Investiční cíl a investiční politika mohou být změněny formou změny statutu v souladu s pravidly uvedenými v ZISIF.

6.2 Popis činnosti Emitenta

Emitent investuje zejména do nemovitostí (včetně příslušenství, strojů a zařízení) a nemovitostních obchodních společností. Tyto nemovitosti zahrnují zejména skladové areály a pozemky určené pro výstavbu skladových areálů a prodejen stavebního materiálu v České republice. Emitent tyto nemovitosti spravuje a rozvíjí, např. rekonstrukcí nebo výstavbou, a poté je dále pronajímá, přičemž příjem z nájmu nemovitostí představuje hlavní zdroj zisku Emitenta. Emitent drží veškeré nemovitosti formou přímého vlastnictví, přičemž k datu tohoto Prospektu Emitent nemá žádné investice v zahraničí.

Ke dni tohoto Prospektu je 48.7 % plochy nemovitostí a 77.2 % areálů Emitenta pronajímáno společností v rámci Skupiny Ručitele, přičemž tyto nemovitosti slouží především jako pobočky sítě Stavebniny DEK. Další podstatná část nemovitostí (39.4 % plochy nemovitostí Emitenta a 10.1 % areálů Emitenta) je pronajímána společnosti BEST, a.s. (jejíž ultimátní ovládající osoby jsou stejné jako v případě Emitenta, tj. Vít Kutnar a Petra Kutnarová) ze skupiny DEKINVEST ALFA, kdy se jedná o výrobní a skladovací areály.

K ultimu 2022 vlastnil Emitent nemovitosti o celkové rozloze 2 683 tis. m² a v reálné hodnotě 13 585 042 tis. Kč. Hodnota záloh na pořízení majetku či nákladů spojených s lokalitami, kde je uzavřena pouze smlouva o budoucí smlouvě kupní, činila 7 819 tis. Kč.

Níže je uveden přehled využití nemovitostí Emitenta k ultimu 2022:

Užití areálu	Počet areálů	Rozloha areálu v tis. m²	Reálná hodnota v tis. Kč
Pronájem Stavebniny DEK a.s.	56	1 204	10 955 578
Pronájem BEST, a.s.	8	1 056	2 106 931
Pronájem ARGOS ELEKTRO, a. s.	2	12	89 028
Pronájem DEKMETAL s.r.o.	1	36	128 086
Pronájem DEKWOOD s.r.o.	1	11	20 189
Pronájem RETEK s.r.o.	1	44	148 451
Pronájem ostatním nájemcům	3	96	31 770
Výstavba	4	100	101 859
Ostatní	3	124	3 150
Celkem	79	2 683	13 585 042

Následující tabulka zobrazuje hlavní investice Emitenta do nemovitostí, jejichž hodnota je vyšší než 1 % hodnoty celkových aktiv Emitenta, k ultimu 2022:

Nemovitost	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Benešov	168 645
Brno – Heršpice	506 147
Česká Lípa	156 293
Hodonín	141 984
Hradec Králové	387 381
Chlumec nad Cidlinou	456 726
Karlovy Vary	143 833
Klatovy	140 308
Kolín	194 028
Kosmonosy	194 324
Liberec	247 066

Mohelnice 2	250 458
Most	186 961
Nový Jičín	169 434
Olomouc	244 130
Opava 2	179 606
Ostrava Hrabová 1	446 502
Ostrava Hrabová 2	209 610
Ostrava Hrušov	415 525
Pardubice	445 458
Plzeň	400 034
Polerady	274 511
Praha Hostivař	531 471
Praha Stodůlky a depo	686 878
Prosenice	148 451
Prostějov	172 223
Přerov	141 119
Příbram	213 279
Rybnice, Kaznějov, Plasy	380 684
Svitavy	196 063
Štěpánovice	294 891
Šumperk 2	174 562
Tábor	176 500
Teplice	202 504
Trutnov	251 819
Ústí nad Labem	167 658
Ústí nad Orlicí	152 419
Velké Přítočno	403 431
Vestec 1	385 192
Znojmo	219 602
Celková výše investic	10 857 710

V průběhu roku 2022 Emitent rozšířil portfolio vlastněných nemovitostí o areály v Lubné, Novém Strašecí, Prosenici a Buku a Sokolově a pozemky ve Frenštátu pod Radhoštěm, Chlumci nad Cidlinou, Klamoši, Tachově a Zábřehu. Pozemky v Buku, Frenštátu pod Radhoštěm, Klamoši, Tachově, Zábřehu a část pozemků v Prosenici byly během roku 2022 prodány. V roce 2022 byla dokončena výstavba areálů v České Lípě, Mostě, Novém Bydžově, Příbrami a Žďáru nad Sázavou. Kolaudace proběhla ve všech uvedených areálech a v Šumperku.

V prvním pololetí 2023 Emitent koupil pozemky v Jihlavě, Plané, Prostějově a Šumperku. Dále uzavřel smlouvu o budoucí smlouvě kupní na pozemky v Holešově. Ve Vraníně byla dokončena výstavba nové výrobní haly. Prodány byly pozemky v Litvínově, Měcholupech a Písku a také pozemky a další nemovitosti v Sokolově. Celková hodnota investičních výdajů vč. Zálohových plateb za první pololetí 2023 byla 140,7 mil. Kč. Tyto výdaje neměly významný vliv na finanční pozici Emitenta.

6.3 Strategie Emitenta

Cílem Emitenta je dosahovat v dlouhodobém horizontu nadprůměrného zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách, zejména investováním do cílových aktiv, tj. nemovitostí, nemovitostních společností, obchodních podílů, věcí v právním smyslu (zejména pohledávek) a jejich souborů, generujících pravidelný či nepravidelný výnos v České republice a dalších zemích Evropy, v souladu se statutem Emitenta. Vedle investic do cílových aktiv bude Emitent v souladu se ZISIF a svým statutem investovat do finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky fondu. Výnosy z investic bude Emitent reinvestovat v souladu s investičními cíli.

Základními aktivy, do kterých Emitent investuje, jsou nemovitosti, včetně nemovitostních společností. Emitent takto může investovat až do výše veškerého svého majetku, a to i na území cizích států. Zaměřením Emitenta jsou zejména investice v rozsahu 10 až 500 mil. Kč na jeden projekt. Emitent může dále investovat také do obchodních účastí, movitých věcí a pohledávek, přičemž do každého jednotlivého druhu těchto aktiv může investovat maximálně polovinu svého majetku. Konečně může Emitent investovat i do finančních aktiv s cílem omezit rizika likvidity a zhodnotit své volné prostředky v rozsahu, v jakém je není možné umístit do jiných vhodných investic. Hodnota jedné nemovitosti pořizované do majetku Emitenta nesmí v době pořízení překročit 80% hodnoty majetku fondu, a hodnota účasti v jedné nemovitostní společnosti pořizované do majetku Emitenta nesmí v době pořízení překročit 90% hodnoty majetku Emitenta. Podrobný popis strategie je uveden v článku 6 statutu Emitenta.

Majetek Emitenta spravuje a veškerou investiční činnost vykonává Investiční společnost.

7 Postavení Emitenta v hospodářské soutěži

Jediný trh, na kterém Emitent působí, je Česká republika (ČR). Výnosy za rok 2022 činily v ČR 1 088 mil. Kč, z toho 82 % od členů Skupiny Ručitele. Emitent je v postavení investora do nemovitostí. V tomto segmentu trhu je vysoce konkurenční prostředí, které vzhledem k nízké míře regulace nemovitostí a zároveň relativně nízké volatilitě trhu, láká stále více zejména institucionálních a korporátních investorů. Na trh stále vstupují i nové obchodní společnosti, a to včetně těch z ostatních zemí Evropské unie. Konkurenční prostředí Emitenta je determinováno nabídkou prostorů k pronájmu na relevantních trzích a poptávkou po pronájmu těchto budov. Vzhledem k tomu, že Emitent je pro Skupinu Ručitele klíčovým pronajímatelem prostor odpovídajících jejím potřebám (48.7 % plochy nemovitostí a 77.2 % areálů Emitenta pronajímáno společností v rámci Skupiny Ručitele), je jeho postavení na trhu stabilizované, uzavírané nájemní podmínky ovšem musejí reagovat na konkurenční možnosti a odpovídat tržnímu standardu.

8 Organizační struktura

8.1 Akcionáři Emitenta

K datu tohoto Prospektu je Investiční společnost vlastněna Vitem a Petrou Kutnarovými. Povaha ovládnutí Investiční společnosti je dána vlastnictvím akcií, kterým k datu tohoto Prospektu odpovídá 100% podíl na základním kapitálu Investiční společnosti a hlasovacích práv v Investiční společnosti.

K datu tohoto Prospektu bylo vydáno 700 tis. kusů podílových listů Emitenta, které byly vyměněny za investiční akcie DEKINVEST podfond Beta, podfondu fondu DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Podílové listy jsou k datu tohoto Prospektu drženy následovně:

- (a) Vít Kutnar vlastní 344 809 kusů podílových listů (tj. 49.26 % všech podílových listů),
- (b) Petra Kutnarová vlastní 344 809 kusů podílových listů (tj. 49.26 % všech podílových listů) a
- (c) zbývajících 10 382 kusů podílových listů (tj. 1.48 % všech podílových listů) vlastní ostatní držitelé.

Investiční společnost nepřijala žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavních akcionářů. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu ovládající osoby využívá Investiční společnost zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

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

Vlastnická struktura Emitenta a Investiční společnosti je blíže znázorněna v kapitole IX (*Informace o Ručiteli*), části 7.2 (*Skupina Ručitele*) tohoto Prospektu.

9 Informace o trendech

9.1 Žádná významná negativní změna

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

9.2 Žádná významná změna finanční výkonnosti Emitenta

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

10 Prognózy nebo odhady zisku

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

11 Správní, řídicí a dozorčí orgány

Investiční společnost je akciovou společností založenou a fungující podle českého práva. Investiční společnost, její vedení a vnitřní uspořádání se řídí stanovami Investiční společnosti, které mohou být změněny pouze dvoutřetinovou většinou hlasů přítomných akcionářů přítomných na valné hromadě Investiční společnosti. Pracovní adresou každého z členů představenstva (a také členů dozorčí rady) je sídlo Investiční společnosti.

Nejvyšším orgánem Investiční společnosti je valná hromada. Rozhoduje o všech záležitostech Investiční společnosti, které příslušný zákon nebo stanovy Investiční společnosti zahrnují do její působnosti.

11.1 Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem Investiční společnosti. Představenstvo Investiční společnosti je dvoučlenné a Investiční společnost zastupuje každý člen představenstva samostatně.

Členové představenstva Investiční společnosti k datu vyhotovení Prospektu jsou:

Ing. Vít Kutnar

Vznik funkce:

Vzdělání, praxe a další relevantní informace:

Předseda představenstva od 23. prosince 2021

Ing. Vít Kutnar získal vysokoškolské vzdělání na Stavební fakultě ČVUT v Praze. V letech 1989 – 1993 se při odborných stážích v Německu a USA zaměřoval na problematiku vlastností stavebních izolačních materiálů a na specifika jejich aplikace v praxi.

Kromě působení ve funkci předsedy představenstva Emitenta vykonává Ing. Vít Kutnar další činnosti vně Emitenta, které jsou z pohledu Emitenta významné: je předsedou správní rady ARGOS ELEKTRO, a. s., BEST, a.s., DEK a.s., DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., ENERGO HELVÍKOVICE a.s., Stavebniny DEK a.s., ÚRS CZ a.s., dále je jednatelem společností ATELIER DEK SR s.r.o., Best Písek s.r.o., Callida, s.r.o., CL4EVER, s.r.o., DEK stavební s.r.o., DEKMETAL s.r.o., DEKPROJEKT s.r.o., DEKPROJEKT SR s.r.o., DEKWOOD s.r.o., First information systems, s.r.o., FORPIS – TĚŽBA s.r.o., G SERVIS CZ, s.r.o., Moje-stavebniny.cz s.r.o., PROTEA Software s.r.o., RETEK s.r.o., Saladin s.r.o., STACHEMA Bratislava a. s., STACHEMA CZ s.r.o., Stavebniny DEK s.r.o., Stavebniny u Nováků s.r.o., WÄRME s.r.o., předsedou představenstva společnosti

DEK stavební SR a.s., DEKINVEST SR a.s., a společníkem FORPIS – TĚŽBA s.r.o., Saladin s.r.o. a Stede s.r.o.

Ing. Petra Kutnarová

Vznik funkce:

Vzdělání, praxe a další relevantní informace:

Členka představenstva 23. prosince 2021

Ing. Petra Kutnarová absolvovala Fakultu mezinárodních vztahů na Vysoké škole ekonomické v Praze. Po studiu v letech 2007 a 2008 získala také titul MBA na Prague University of Pittsburgh. Od roku 1994 působí ve Skupině DEK.

Kromě působení ve funkci členky představenstva Emitenta vykonává Ing. Petra Kutnarová další činnosti vně Emitenta, které jsou z pohledu Emitenta významné: je jednatelkou společností ABA Šumperk, s.r.o., Best Písek s.r.o., Callida, s.r.o., CL4EVER, s.r.o., Dakarai s.r.o., EIDK 1, s.r.o., First information systems, s.r.o., FORPIS – TĚŽBA s.r.o., Good Eagle s.r.o., PROTEA Software s.r.o., Real – Kunratice s.r.o., RETEK s.r.o., Saladin s.r.o., STACHEMA CZ s.r.o., Stavebniny u Nováků s.r.o., Stede s.r.o., WÄRME s.r.o., dále je členkou správní rady Ručitele, ARGOS ELEKTRO, a. s., BEST, a.s., DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., ENERGO HELVÍKOVICE a.s., Stavebniny DEK a.s., ŪRS CZ a.s., členkou představenstva DEK stavební SR a.s., DEKINVEST SR a.s., STACHEMA Bratislava a. s., prokuristkou DEK stavební s.r.o., DEKMETAL s.r.o., DEKPROJEKT s.r.o., DEKWOOD s.r.o., G SERVIS CZ, s.r.o., Moje-stavebniny.cz s.r.o., a společníci FORPIS – TĚŽBA s.r.o., Real – Kunratice s.r.o., Saladin s.r.o. a Stede s.r.o.

11.2 Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost Emitenta. Dozorčí rada Emitenta má jednoho člena.

Členem dozorčí rady Emitenta k datu vyhotovení Prospektu je:

Anna Kutnarová

Vznik funkce

Vzdělání, praxe a další relevantní informace:

Členka dozorčí rady

23. prosince 2021

Anna Kutnarová je absolventkou Prague British International School, zakončené International Baccalaureate Diploma.

Kromě působení ve funkci členky představenstva Emitenta vykonává Anna Kutnarová další činnosti vně Emitenta, které jsou z pohledu Emitenta významné: působí v dozorčí radě společností STACHEMA Bratislava a. s. a STACHEMA Polska sp. z o.o.

11.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Ručitel nemá na Emitentovi žádnou majetkovou účast, ale jejich vzájemná propojenost je tvořena stejnými skutečnými majiteli, panem Vítem Kutnarem a paní Petrou Kutnarovou.

Emitent si je vědom skutečnosti, že může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že pan Vít Kutnar a paní Petra Kutnarová jsou většinovými vlastníky Ručitele a zároveň jedinými akcionáři Emitenta (IS). Nad rámec toho si Emitent není vědom žádného dalšího existujícího střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

Emitent dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména dle Občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích. Emitent

se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoli kodexu správy a řízení společnosti, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

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

Emitent (Fond) vznikl dne 1. ledna 2022 zápisem do evidence investičních fondů vedeným Českou národní bankou a vyhotovil účetní závěrku prezentující finanční údaje za rok 2022 dle IFRS (**Finanční informace za rok 2022**), která byla ověřena Auditorem Emitenta.

Finanční informace za rok 2022 jsou v tomto Prospektu začleněny odkazem, odkazy jsou uvedeny v kapitole „*Informace začleněné odkazem*“.

12.1 Výkaz úplného výsledku

V tis. Kč	2022
Výnosy z pronajatých nemovitostí	1 088 276
Ostatní výnosy	1 153
Přímé náklady související s pronájmem nemovitostí	-12 793
Služby a ostatní náklady	-7 228
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	1 524 099
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	13 843
Úrokové náklady	-287 560
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	8 437
Zisk / (ztráta) před zdaněním	2 328 227
Daň z příjmů	-116 541
Zisk / (ztráta) za účetní období	2 211 686
Zajištění peněžních toků*	-3 852
Odložená daň ze zajištění peněžních toků*	195
Ostatní úplný výsledek za účetní období	-3 657
Úplný výsledek za účetní období	2 208 089
Zisk / (ztráta) na podílový list základní a zředěný/á v Kč	3 154,33

* Položky, které budou v příštích obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty

12.2 Výkaz finanční pozice

V tis. Kč	31. prosince 2022	1. ledna 2022*
AKTIVA		
Investice do nemovitostí	13 592 861	12 062 986
Poskytnuté zápůjčky	191 941	0
Zajišťovací deriváty s kladnou reálnou hodnotou	54 160	55 996
Ostatní finanční aktiva	334	393
Nefinanční aktiva	3 625	668
Peníze a peněžní ekvivalenty	28 346	6 067
Odložená daňová pohledávka	19	36
Aktiva celkem	13 871 286	12 126 146

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY

Vlastní kapitál		
Kapitálové fondy	246 592	246 592
Fond ze zajištění peněžních toků	48 869	52 526
Nerozdělený zisk	7 988 906	5 777 220
Vlastní kapitál celkem	8 284 367	6 076 338

Závazky		
Bankovní úvěry	3 376 819	1 964 582
Emitované dluhové cenné papíry	1 691 233	1 665 263
Přijaté zápůjčky	18 292	1 867 682
Zajišťovací deriváty se zápornou reálnou hodnotou	0	4 805
Ostatní finanční závazky	65 517	174 908
Nefinanční závazky	500	34 134
Odložený daňový závazek	425 483	337 229
Závazky z daně z příjmů	9 075	1 205
Závazky celkem	5 586 919	6 049 808

Vlastní kapitál a závazky celkem	13 871 286	12 126 146
---	-------------------	-------------------

* Vznik Fondu a fúze sloučením dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

12.3 Výkaz o změnách ve vlastním kapitálu

V tis. Kč	Kapitálové fondy	Fondy ze zajišťovacího účetnictví	Nerozdělený zisk	Celkem
Stav k 1. lednu 2022*	246 592	52 526	5 777 220	6 076 338
Zisk za účetní období	0	0	2 211 686	2 211 686
Ostatní úplný výsledek za účetní období	0	-3 657	0	-3 657
Stav k 31. prosinci 2022	246 592	48 869	7 988 906	8 284 367

* Vznik Fondu a fúze sloučením dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

12.4 Výkaz o peněžních tocích

V tis. Kč	2022
Peněžní toky z provozní činnosti	
Zisk / (ztráta) před zdaněním	2 328 227
Úpravy o nepeněžní a jiné položky	
Změna stavu opravných položek	-205
Změna reálné hodnoty investic do nemovitostí	-1 524 099
Zisk / (ztráta) z prodeje nemovitostí	-13 843
Úrokové náklady	287 560
Čisté kurzové zisky / (ztráty)	-8 437
Ostatní nepeněžní operace	-1 473
Úpravy o nepeněžní a jiné položky celkem	-1 260 497
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu	
Změna stavu pohledávek	-2 693
Změna stavu závazků	-148 024
Úpravy o změny stavu pracovního kapitálu celkem	-150 717
Úhrada úroků	-269 991

Úhrady daně z příjmů	-19 000
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	628 022
Peněžní toky z investiční činnosti	
Prodej investic do nemovitostí	444 880
Pořízení investic do nemovitostí	-437 392
Splátky poskytnutých zápůjček	151 463
Poskytnutí zápůjček	-343 403
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-184 452
Peněžní toky z finanční činnosti	
Načerpání bankovních úvěrů	2 271 712
Splátky bankovních úvěrů	-848 395
Čerpání zápůjček	2 615 004
Splátky přijatých zápůjček	-4 464 583
Přijetí kolaterálu	13 400
Vrácení kolaterálu	-8 400
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-421 262
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku účetního období	6 067
Přírůstek / (úbytek) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů za účetní období	22 308
Kurzové rozdíly peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-29
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	28 346

13 Soudní a rozhodčí řízení

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

14 Významná změna finanční pozice Emitenta

Od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje, do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádným významným změnám finanční pozice Emitenta.

15 Významné smlouvy

Emitent nemá, kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání, uzavřeny takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku Emitenta, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k držitelům Dluhopisů na základě vydaných Dluhopisů.

16 Zveřejněné dokumenty

Všechny dokumenty a materiály uváděné v tomto Prospektu a týkající se Emitenta nebo Investiční společnosti, zejména zakladatelské dokumenty a stanovy Investiční společnosti, zakladatelské dokumenty a statut Emitenta a Smlouvy s administrátorem, jsou k nahlédnutí na internetových stránkách Emitenta www.dekinvest.cz.

Všechny dokumenty uvedené v tomto bodu 16 budou na uvedených místech k dispozici po dobu 10 let.

IX. INFORMACE O RUČITELI

1 Oprávnění auditorů

Konsolidované účetní závěrky Ručitele sestavené v souladu s IFRS za období od 1. ledna do 31. prosince 2021 a za období od 1. ledna do 31. prosince 2022 byly auditovány společností EURO-Trend Audit, a.s. (**Auditor ručitele**).

Auditorská firma:	EURO-Trend Audit, a.s.
Osvědčení č.:	317
Sídlo:	Senovážné náměstí 978/23, 110 00, Praha 1
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Petr Ryneš
Osvědčení č.:	1299

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

2 Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli

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

3 Údaje o Ručiteli

3.1 Základní údaje o Ručiteli

Ručitel:	DEK a.s.
Místo registrace:	Ručitel je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 11400
Identifikační číslo:	276 36 801
LEI:	315700ZV5XBSMT7AAG13
Datum vzniku:	Ručitel vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku 18. prosince 2006
Sídlo:	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00, Česká republika
Právní forma:	akciová společnost
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 234 054 233
E-mail:	info@dek.cz
Internetová webová adresa:	www.dek.cz
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Hlavní právní předpisy, jimiž se řídí činnost Ručitele:	Občanský zákoník, Zákon o obchodních korporacích, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů a ZPKT.

3.2 Zakladatelské dokumenty a stanovy

Ručitel byl založen podle práva České republiky jako akciová společnost, zakladatelskou listinou (NZ 578/2006, N 689/2006) ze dne 5. prosince 2006. Ke vzniku Ručitele došlo dne 18. prosince 2006 zápisem do obchodního rejstříku, spis. značka: B 11400, vedeného Městským soudem v Praze. Aktuální verze stanov Ručitele ke dni tohoto Prospektu je ze dne 24. června 2021 a byly do sbírky listin obchodního rejstříku založeny dne 24. června 2021.

Ručitel byl založen v soukromém zájmu za účelem výdělečné činnosti. Tato jeho povaha se posuzuje podle jeho hlavní činnosti spočívající v předmětu činnosti a předmětu podnikání, které jsou uvedeny v článku III aktuální verze stanov a specifikovány níže.

3.3 Základní kapitál Ručitele

Základní kapitál Ručitele je 5.502.000.000 Kč (slovy: *pět miliard pět set dva milionů korun českých*) a byl splacen v plné výši a je rozdělen na 275 100 ks kmenových akcií na jméno v listinné v podobě ve jmenovité hodnotě 20 000 Kč.

3.4 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny Ručitele

Ručitel byl založen a vznikl pod obchodní firmou DEK a.s. v roce 2006. Po dobu existence Ručitele nedošlo ke změně jeho obchodní firmy.

Ručitel je osobou kontrolující a zároveň osobou, za kterou jsou sestaveny konsolidované finanční výkazy Skupiny Ručitele. Z uvedeného důvodu jsou dále uváděny informace jak za Ručitele, tak i za Skupinu Ručitele.

Hlavní milníky v historii Skupiny Ručitele:

1993	<input type="checkbox"/> Zahájení podnikání založením společnosti DEKTRADE s.r.o..
2006	<input type="checkbox"/> Po 14 letech existence se díky postupnému rozšiřováním prodejní sítě i nabízených materiálů a služeb společnost DEKTRADE stává největším distributorem stavebních materiálů v České republice.
2007	<input type="checkbox"/> Vyčlenění části aktivit DEKTRADE a.s. do samostatných společností DEKPROJEKT s.r.o., DEKMETAL s.r.o. a DEKWOOD s.r.o. Mateřskou společností se stává společnost DEK a.s.
2008	<input type="checkbox"/> Akvizice společnosti G SERVIS CZ, s.r.o., největšího dodavatele projektů typových rodinných domů v České republice.
2015	<input type="checkbox"/> V roce 2015 se portfolio společností rozšířilo o novou společnost Stavebniny DEK a.s.
2018	<input type="checkbox"/> Akvizice společnosti ÚRS CZ a.s., nejvýznamnějších společností pro zpracování dat pro rozpočtování, a ARGOS ELEKTRO, a.s., velkoobchodu s elektroinstalačním materiálem.
2019	<input type="checkbox"/> Skupina Ručitele dosáhla obratu 21,3 mld. Kč a počet prodejních míst dosáhl 117.
2020	<input type="checkbox"/> Otevření dvou nových výrobních závodů společnosti DEKWOOD a dokončení akvizice firmy First information systems s.r.o., specialisty na vývoj a implementaci stavebního softwaru.
2021	<input type="checkbox"/> Byla dokončena akvizice společnosti Callida s.r.o. Skupina Ručitele vykázala rekordní obrat ve výši 29,8 mld. Kč, který představoval 28% nárůst oproti roku 2020 (přičemž se jednalo o organický růst a nikoliv růst způsobený akvizicí).
2022	<input type="checkbox"/> Skupinu DEK rozšířila nová společnost Protea Software. Skupina DEK provozuje 132 prodejních míst a 9 dep půjčovny a 5 výrobních závodů.

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

K datu tohoto Prospektu má Ručitel emitované následující dluhopisy:

Název	Velikost emise (Kč)	Datum emise	Datum splatnosti	Naběhlá hodnota 31. prosince 2022 (Kč)	Úrokový výnos
Dluhopis DEK 2018 s pohyblivou úrokovou sazbou	4 091 608	1.1.2019	31.12.2025	4 323 234	12M PRIBOR platná k prvnímu pracovnímu dni každého kalendářního roku + 2,2 % p.a.

Jmenovitá hodnota vydaných dluhopisů je 1 Kč, jsou vydány v listinné podobě na řad jako hromadný dluhopis a jsou převoditelné rubropisem. Dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na veřejném trhu. Po třech letech od data emise je emitent oprávněn dluhopisy předčasně splatit, a to nejdříve 15 dní po doručení oznámení o předčasném splacení vlastníkům dluhopisů. Po třech letech od data emise má zároveň vlastník dluhopisu právo požádat o předčasné splacení jím držných dluhopisů nebo jejich části, a to do 15 dnů od doručení žádosti o předčasné splacení emitentovi.

Následující tabulka sumarizuje bankovní úvěry Skupiny Ručitele k 31. prosinci 2022, resp. k 31. prosinci 2021:

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Česká spořitelna, a.s.	1 425 716	1 265 728
Československá obchodní banka, a. s.	617 376	1 358 558
Komerční banka, a.s.	400 000	1 000 000
MONETA Money Bank, a.s.	347 891	440 754
Slovenská sporiteľňa, a.s.	117 296	76 518
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	634 010	547 682
Všeobecná úverová banka, a.s.	435 175	419 442
Celkem	3 977 464	5 108 682
z toho Bankovní úvěry dlouhodobé	460 200	284 360
z toho Bankovní úvěry krátkodobé	3 517 264	4 824 322

3.6 Události specifické pro Ručitele z hlediska hodnocení platební schopnosti

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

3.7 Úvěrové hodnocení Ručitele

Ručiteli nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

4 Činnosti a předmět podnikání Ručitele a Skupiny Ručitele

4.1 Popis činností prováděných Ručitelem

Ručitel má v obchodním rejstříku jako předmět činnosti zapsán pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí bytů a nebytových prostor a jako předmět podnikání (i) činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence a (ii) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Ručitel je holdingová společnost Skupiny Ručitele a sám nevykonává významnou podnikatelskou činnost s výjimkou dále uvedených činností. Ručitel, mateřská společnost Skupiny Ručitele, poskytuje prostřednictvím svých oddělení služby převážně pro ostatní společnosti Skupiny Ručitele. Jedná se o finanční správu a vedení účetnictví, personalistiku, vývoj a obhospodařování IT systémů a infrastruktury, kontrolu shody aktivit s platnými právními předpisy, správu movitého a nemovitého majetku, marketingovou podporu a organizaci akcí na podporu prodeje a zajištění výzkumu a certifikace prodávaných materiálů, skladeb a konstrukcí.

4.2 Popis činností prováděných Skupinou Ručitele

(a) Přehled

Skupina Ručitele je dle vlastní analýzy trhu největším dodavatelem materiálů a služeb pro stavebnictví v České a Slovenské republice a zároveň i dlouhodobým lídrem inovací v prodeji i výrobě stavebních materiálů. Nabídka Skupiny Ručitele zahrnuje služby a materiály pro rezidenční, průmyslovou i inženýrskou výstavbu, včetně doprovodných služeb, jako jsou technické poradenství, vývoj specializovaných stavebních softwarů, vzdělávací programy ve stavebnictví a jiné.

(b) Působení

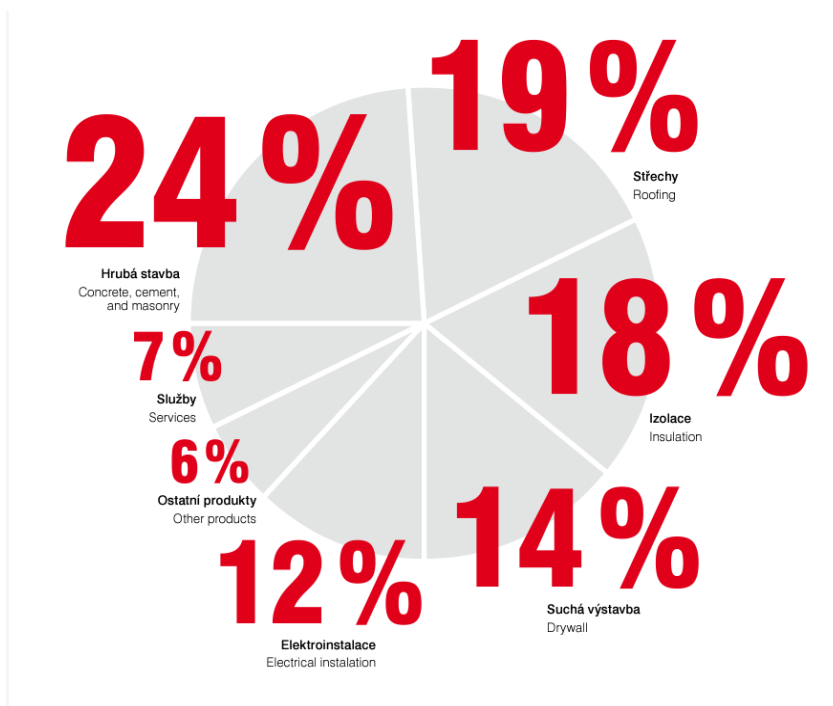
Skupina Ručitele k 31. prosinci 2022 působila na 145 místech po celé České republice a její síť moderních prodejních areálů a výrobních závodů se stále rozrůstá. Následující schéma zobrazuje geografické působení Skupiny Ručitele.

Síť



(c) Hlavní produkty a zákazníci

Níže je specifikován přehled produktů Skupiny Ručitele za rok 2022 a jejich podíl na celkových tržbách:



Skupina Ručitele pravidelně obsluhuje více než 250 tisíc stálých zákazníků z řad stavebníků a řemeslníků, stavebních firem, investorů a v menší míře i konečných spotřebitelů.

4.3 Významné dceřiné společnosti a jejich činnosti

Níže uvedený přehled popisuje činnost nejvýznamnějších společností Skupiny Ručitele:

Dceřiná společnost	Popis
Stavebniny DEK a.s. (Česká republika)	Stavebniny DEK, největší společnost skupiny DEK, jsou dle názoru Emitenta vyplývajícího z vlastní analýzy trhu lídrem na trhu stavebnin v České republice. Zabývají se obchodem se stavebními materiály a poskytováním souvisejících služeb, jako je technické poradenství, míchání omítek, barev i čerstvého betonu, provoz půjčoven strojů a náradí či pronájem klempířských dílen.
Stavebniny DEK s.r.o. (Slovenská republika)	Slovenské Stavebniny DEK jsou dle názoru Emitenta vyplývajícího z vlastní analýzy trhu jednou z nejvýznamnějších společností na slovenském trhu stavebnin a rovněž se zabývají obchodem se stavebními materiály a poskytováním služeb v rámci stavebního průmyslu.
ARGOS ELEKTRO a.s. (Česká republika)	ARGOS ELEKTRO se zabývá velko- i maloobchodním prodejem elektroinstalačního materiálu jako jsou kabely, kabelové žlaby a lávky, světelná technika a světelné zdroje, přístroje pro domovní a průmyslové rozvody, zemnicí a hromosvodový materiál, instalační a izolační materiál nebo fotovoltaické systémy.
DEKMETAL s.r.o. (Česká republika)	Společnost DEKMETAL se zabývá výrobou a dodávkami plechových střešních a fasádních systémů, zakázkovou výrobou z plechu a tvorbou profesionálních návrhů funkčních, technicky propracovaných a estetických řešení odpovídajících individuálním požadavkům investorů, architektů a projektantů.
DEKWOOD s.r.o. (Česká republika)	Společnost DEKWOOD se specializuje na výrobu krovů na míru, roubenek a dalších dřevěných konstrukcí na CNC strojích. Vytvořila vysoce funkční konstrukční systém dřevostaveb z masivních šroubovaných dřevěných panelů DEKPANEL. K poskytovaným službám patří také impregnace dřeva a poradenství v oblasti statiky dřevěných konstrukcí.

DEKPROJEKT s.r.o. (Česká republika)	Společnost DEKPROJEKT nabízí vysoce specializované služby v oblastech stavebních izolací, stavební fyziky a energetiky, certifikace staveb a vývoje stavebního softwaru. Působí rovněž jako oficiální znalecký ústav s mezinárodně akreditovanou zkušební laboratoří. Provozuje službu Inspekce nemovitostí NEMOPAS a webový portál DEKSOFT.
G SERVIS CZ, s.r.o. (Česká republika)	Dodavatel projektů rodinných domů G SERVIS nabízí komplexní služby od typových a individuálních projektů, kompletního poradenství spojeného s pozemkem a okolím domu přes vizualizace, vyřízení stavebního povolení až po zajištění hypoték.
DEKPROJEKT SR s.r.o. (Slovenská republika)	Společnost se věnuje se poradenské činnosti v oblasti stavebnictví.
ATELIER DEK SR s.r.o. (Slovenská republika)	Společnost se zabývá inženýrskou činností, projektováním, testováním a dalšími specializovanými službami pro stavebnictví.
First Information Systems, s.r.o. (Česká republika)	First information systems se specializuje na vývoj a implementaci stavebního softwaru a ERP systémů. Vyvíjí a provozuje SW pro řízení stavebních zakázek (RSV) včetně mobilní a webové aplikace Buildary.online, Elektronický stavební deník a Management úkolů.
ÚRS CZ a.s. (Česká republika)	Společnost ÚRS CZ se zabývá tvorbou a dodávkou komplexních oceňovacích nástrojů a podkladů pro tvorbu stavebních rozpočtů, kalkulací a následného sledování stavebních zakázek. Jedná se především o programy řady KROS obsahující jedinečnou Cenovou soustavu ÚRS. Společnost také organizuje odborné vzdělávací a školicí kurzy zaměřené na oceňování stavebních projektů.
Callida, s.r.o. (Česká republika)	Společnost Callida vyvíjí a dodává systémy pro efektivní řízení projektů především ve stavebnictví. Její vlastní systém pro přípravu, realizaci a monitoring stavebních zakázek euroCALC výrazně zjednodušuje a urychluje pracovní procesy ve všech fázích projektu.
Protea Software s.r.o. (Česká republika)	Protea Software je českým distributorem softwaru BricsCAD, předním programem mezi alternativním CAD programy užívajícími formát DWG 2008 pro Windows, Linux a Mac.
RETEK s.r.o. (Česká republika)	RETEK vyrábí a dodává na trh plastové profily, příslušenství pro zateplovací systémy ETICS, pro systémy suché stavby, sádkartonové konstrukce a systémy vnějších a vnitřních omítek. Zaměřuje se také na zpracování technického plastového odpadu a jeho následnou recyklaci.
DEKINVEST SR a.s. (Slovenská republika)	Společnost se zabývá investicemi do nemovitostí na Slovensku a jejich pronájmem, především v rámci Skupiny DEK.

5 Údaje o počtu zaměstnanců

Skupina Ručitele měla v roce 2022 průměrný evidenční počet zaměstnanců 3 574 (v roce 2021 měla 3 207 zaměstnanců).

6 Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny Ručitele

Ručitel je mateřská společnost Skupiny Ručitele a zabezpečuje pro své dceřiné společnosti servisní činnosti ekonomické, IT, personální, marketingové či provozní povahy. Skupina Ručitele je dle své vlastní analýzy a průzkumu trhu největším dodavatelem stavebních materiálů v České republice

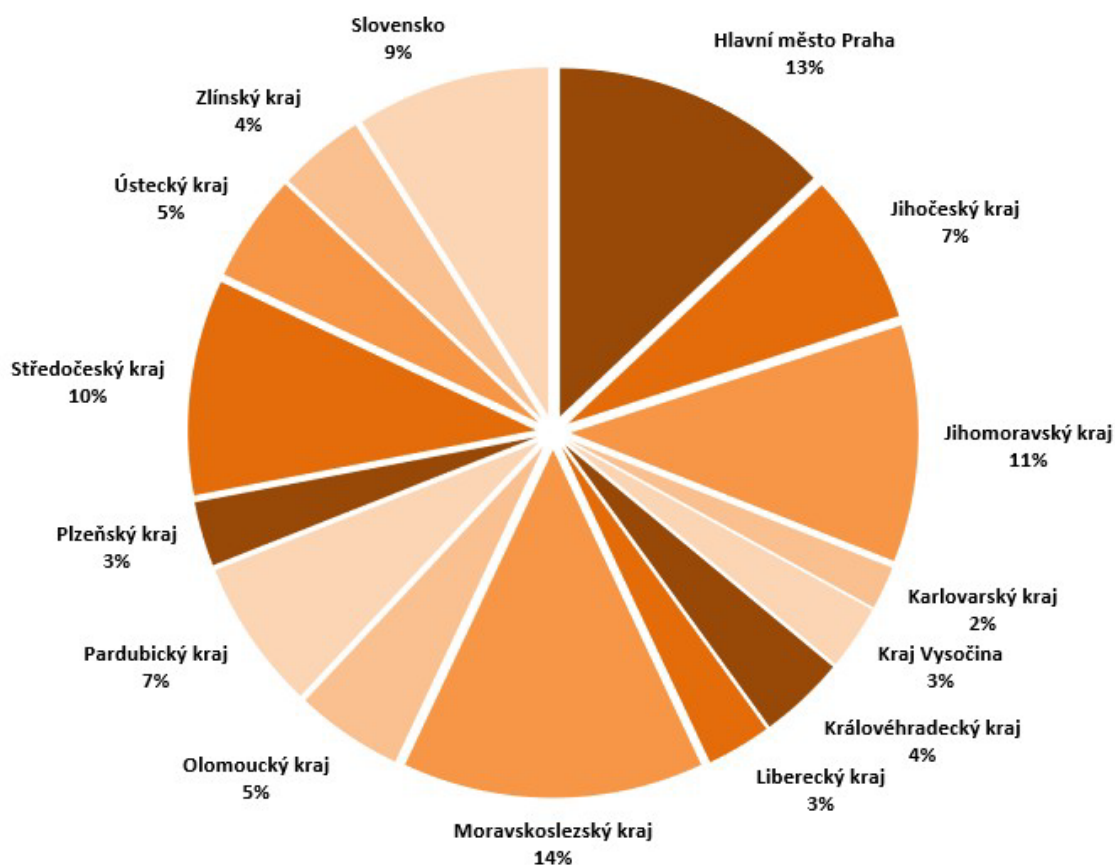
Působí také na Slovenské republice prostřednictvím společnosti Stavebniny DEK s.r.o.

Ručitel je především holdingovou společností, která primárně drží podíl v dceřiných společnostech formou akcií nebo podílu jako jediný akcionář. Skupina Ručitele vykonává obchodní činnost, která je významně ovlivňována konkurenčním prostředím.

Situace na trhu se stavebními materiály

Hlavními trhy, na kterých Skupina Ručitele působí, jsou Česká republika a Slovenská republika. Skupina Ručitele má rozsáhlou síť poboček, která ke dni 31. prosince 2022 zahrnovala 91 prodejních areálů stavebnin, 9 dep půjčovny strojů a 22 specializovaných prodejen elektromateriálu v České republice a 18 prodejen stavebnin na území Slovenské republiky.

Podíly jednotlivých regionů na tržbách Skupiny Ručitele v roce 2022 jsou znázorněny v následujícím grafu:



V posledních letech měl objem dodávek stavebních materiálů pro řemeslníky, menší a střední firmy i jejich cen rostoucí tendenci. Vývoj trhu byl vedle obchodní aktivity a inovativních služeb jedním z faktorů, který pozitivně ovlivňoval výkonnost Skupiny Ručitele.

Za rok 2021 vykázala Skupina Ručitele tržby 29,2 mld. Kč. Za rok 2022 tržby dosáhly 34,9 mld. Kč a za první pololetí roku 2023 činí výše tržeb 14,5 mld. Kč. Zisk Skupiny Ručitele po zdanění v roce 2021 dosáhl výše 1.203 mil. Kč a v roce 2022 činil 1.220 mil. Kč. Obchodní marže poklesla v 1. pololetí 2023 ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku o 15 %, oproti tomu realizovala Skupina Ručitele nákladové úspory zejména v kategorii spotřeby materiálu, energií a služeb.¹¹

V prvním pololetí roku 2022 došlo v oblasti stavebnin k zřetelnému nárůstu poptávky (oproti stejnému období v roce 2021), a to zejména z důvodu nervozity trhu v otázce dostatku stavebního materiálu, avšak následně

¹¹ Výše zisku Skupiny Ručitele za 1. pololetí 2023 není známa, neboť Skupina Ručitele nevykazuje pololetní konsolidované výsledky.

došlo v druhém pololetí roku 2022 k útlumu poptávky způsobenému zejména navýšením úrokových sazeb v polovině loňského roku a navýšením ceny produktů z důvodu narušení dodavatelských řetězců. Tento útlum pokračoval rovněž v prvním pololetí roku 2023, kdy se poptávka po službách a produktech v oblasti stavebnictví dostala zpět na úroveň z 1. pololetí roku 2021 a Skupina Ručitele tak v současnosti vnímá propad tržeb, a to především u základání staveb a dále u zdicích materiálů (zejména cihel). Naproti tomu však dochází k prodeji materiálů pro dokončovací práce, jako je elektroinstalace či voda a topení.

Lze předpokládat, že výsledky Skupiny Ručitele za rok 2023 budou nižší než v případě let 2021 a 2022. Tento pokles však Skupina Ručitele vnímá jako korekci rekordních výsledků za předešlé dva roky, ve kterých Skupina Ručitele rostla o 28 %, resp. o 20 % v letech 2021 a 2022, nerealizovala žádné významné akvizice a zároveň snižovala náklady a v polovině letošního roku zastavila výstavbu prodejen.

Specifickou vlastností stavebního materiálu je kvůli jeho hmotnosti a objemu relativně vysoká cena za přepravu. To vytváří bariéru pro efektivní import či export většího objemu zboží. Distribuce je tak převážně lokální záležitostí, z čehož vychází primární zaměření Skupiny Ručitele na český a slovenský trh.

Česká republika

Česká republika je pro Skupinu Ručitele hlavním trhem, na kterém vyvíjí svou podnikatelskou činnost. Ke dni 31. prosince 2022 zde měla 91 prodejních míst stavebnin, 22 prodejen elektromateriálu, 9 dep půjčoven strojů a 5 výrobních závodů. V roce 2023 zde nebyla otevřena žádná nová provozovna.

Hlavním relevantním trhem je distribuce stavebního materiálu pro odvětví pozemního stavitelství. Český trh se stavebninami v letech 2021-2022 výrazně posílil. Úhrnný obrat pěti největších distributorů v České republice za rok 2021 činil 43 mld. Kč. Společnost Stavebniny DEK a.s. je dle vlastní analýzy jasným lídrem trhu, její obrat za rok 2021 převýšil souhrnný obrat dalších čtyř největších distributorů v pořadí, jak je znázorněno v následující tabulce.

Obraty hlavních distributorů za rok 2021 (mil. Kč)

Stavebniny DEK a.s.	22 441
PRO-DOMA, SE	10 199
STAVMAT STAVEBNINY a.s.	5 706
IZOMAT stavebniny s.r.o.	3 577
MPL TRADING, spol. s r.o.	1 378

(Zdroj: Výroční zprávy uvedených společností za rok 2021)

Vedení Skupiny Ručitele odhaduje velikost relevantního trhu v roce 2021 na 100 mld. Kč a podíl Stavebnin DEK a.s. na trhu na 22 %. Konkurenci tvoří ostatní řetězce stavebnin, hobby markety a specializaované obchody, jejichž sortiment tvoří stavebniny jen z části, a dále velké množství menších lokálních stavebnin. Portfolio zákazníků je velmi diverzifikované, 10 největších zákazníků Stavebnin DEK a.s. tvoří jen 2 % obratu. Obrat společnosti Stavebniny DEK a.s. za rok 2022 dosáhl 27 mld. Kč (Zdroj: Stavebniny DEK a.s., Výroční zpráva 2022, k dispozici u Ručitele).

Slovenská republika

Slovenská republika je pro Skupinu Ručitele druhým významným trhem. Společnost Stavebniny DEK s.r.o. zde k 31. prosinci 2022 měla 18 prodejních míst a představovala dle názoru Emitenta jednoho ze tří nejvýznamnějších soutěžitelů na tomto trhu. Také zde je hlavním relevantním trhem distribuce stavebního materiálu pro pozemní stavitelství. V roce 2023 byla otevřena nová prodejna ve Spišské Nové Vsi.

Úhrnný obrat čtyř největších distributorů za rok 2021 činil 395 mil. eur, jak je znázorněno v tabulce níže. Vedení Skupiny Ručitele odhaduje, že cca 40 % trhu je reprezentováno velkými síťovými nebo specializovanými dodavateli, zatímco zbylých 60 % je obsluhováno lokálními, menšími distributory.

Obraty hlavních distributorů za rok 2021 (mil. eur)

STAVMAT STAVEBNINY, s.r.o.	140
WOODCOTE GROUP a.s.*	107
Stavebniny DEK s.r.o.	91
MPL TRADING spol. s r.o.	56

* údaj za 08/2021-07/2022 (1.8.2021 fúze s KVIP s.r.o.)

(Zdroj: Výroční zprávy uvedených společností za rok 2021)

Vedení Skupiny Ručitele odhaduje velikost relevantního trhu v roce 2021 na 1,3 mld. eur a podíl Stavebnin DEK s.r.o. na trhu na 7 %. Konkurenci tvoří ostatní řetězce stavebnin, hobby markety a specializační obchody, jejichž sortiment tvoří stavebniny jen z části, a dále velké množství menších lokálních stavebnin. Portfolio zákazníků je velmi diverzifikované, 10 největších zákazníků Stavebnin DEK s.r.o. tvoří jen 7 % obrátu. Obrát společnosti Stavebniny DEK s.r.o. za rok 2022 dosáhl 122 mil. eur (Zdroj: Stavebniny DEK s.r.o., Výroční správa 2022, k dispozici u Ručitele).

7 Organizační struktura Ručitele

7.1 Hlavní akcionář Ručitele

K datu tohoto Prospektu je Ručitel ovládán většinovými vlastníky Vítem a Petrou Kutnarovými, zbývající akcie jsou vlastněny menšinovými akcionáři. Povaha ovládnutí Ručitele je dána vlastnictvím akcií, kterým k datu tohoto Prospektu odpovídá 77% podíl na základním kapitálu Ručitele a hlasovacích právech v Ručiteli (příčemž každý z manželů Kutnarových vlastní 38,5% podíl na základním kapitálu Ručitele a hlasovacích právech v Ručiteli).

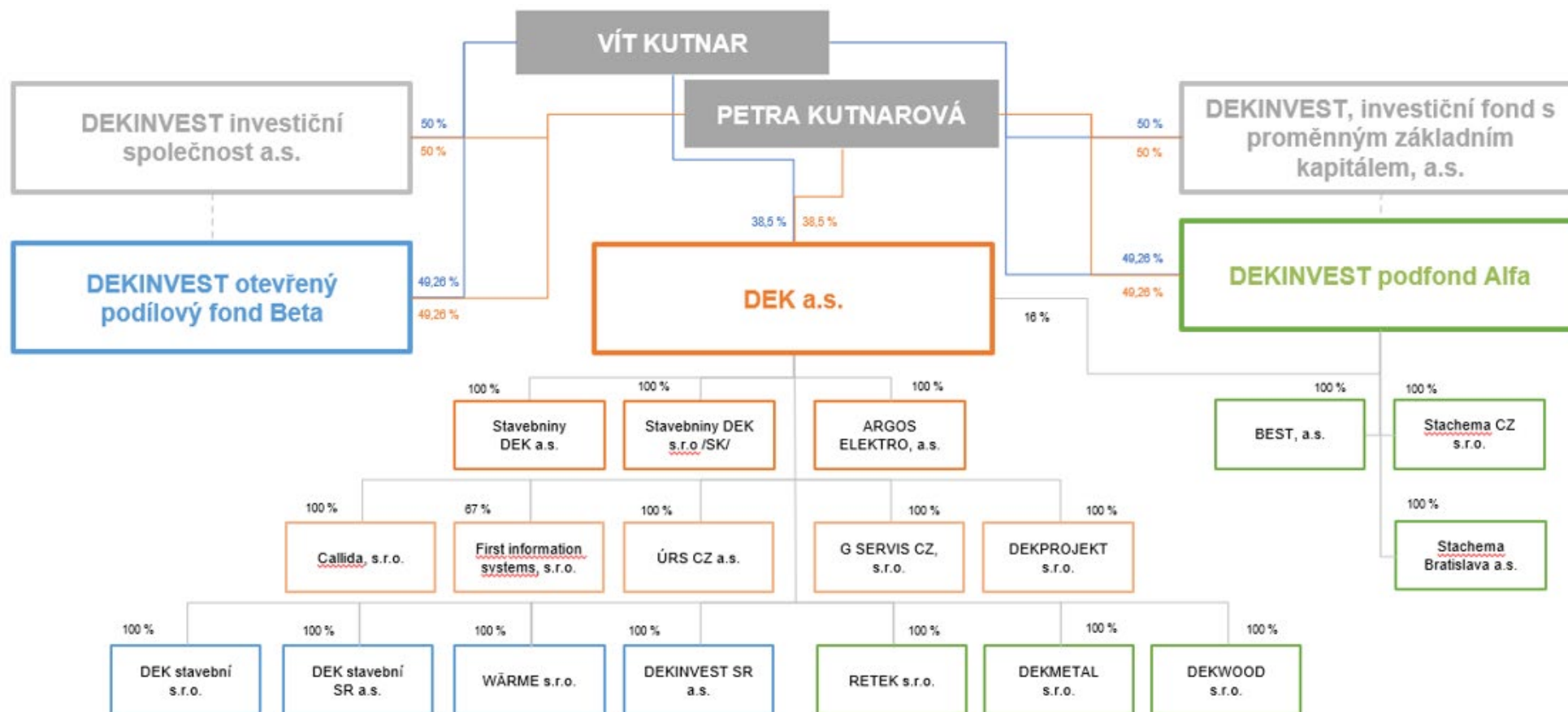
Ručitel nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany ovládající osoby. Opatření tak vyplývají z obecně závazných právních předpisů.

Ručitel si není vědom žádných ujednání, která mohou vést ke změně kontroly Ručitele.

7.2 Skupina Ručitele

Ručitel je součástí Skupiny Ručitele, ve které je ovládající osobou. Informace o dceřiných společnostech jsou blíže specifikovány výše v této kapitole.

Níže je uvedeno schéma majetkové struktury jednotlivých společností přímo či nepřímo vlastněných ultimátními vlastníky Ručitele, panem Vítem Kutnarem a paní Petrou Kutnarovou, včetně Emitenta a společností, které spadají do Skupiny Ručitele spolu s vyznačením vlastnického podílu Ručitele na základním kapitálu a hlasovacích právech jednotlivých dceřiných společností:



7.3 Závislost Ručitele na společnostech Skupiny Ručitele

Ručitel podniká především prostřednictvím společností ze Skupiny Ručitele a nemá k datu tohoto Prospektu jiné významné zdroje příjmů. Ručitel je jakožto holdingová společnost tudíž závislý na svých dceřiných společnostech.

8 Informace o trendech

8.1 Žádná významná negativní změna

Ručitel prohlašuje, že od data poslední uveřejněné auditované účetní závěrky Ručitele nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele, s výjimkou poklesu poptávky a tržeb v oblasti stavebnictví, jak je blíže popsáno v kapitole IX (*Informace o Ručiteli*), části 6 (*Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny Ručitele*) a rovněž v rizikovém faktoru „Riziko nepříznivého stavu na trhu“ v kapitole I (*Rizikové faktory*) tohoto Prospektu.

8.2 Žádná významná změna finanční výkonnosti Skupiny Ručitele

Ručitel prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly uveřejněny finanční údaje, nedošlo k významné změně finanční výkonnosti Skupiny Ručitele, s výjimkou poklesu poptávky a tržeb v oblasti stavebnictví, jak je blíže popsáno v kapitole IX (*Informace o Ručiteli*), části 6 (*Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny Ručitele*) a rovněž v rizikovém faktoru „Riziko nepříznivého stavu na trhu“ v kapitole I (*Rizikové faktory*) tohoto Prospektu.

9 Prognózy nebo odhady zisku

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

10 Správní, řídicí a dozorčí orgány

10.1 Správní rada Ručitele

Statutárním orgánem Ručitele je správní rada, která je kolektivním orgánem. Správní rada Ručitele má dva členy a každý člen správní rady zastupuje Ručitele samostatně. Správní radě přísluší obchodní vedení Ručitele a zastupování Ručitele navenek. Správní radu volí a odvolává valná hromada. V souladu se stanovami Ručitele určuje počet členů správní rady valná hromada. Pracovní adresa správní rady je sídlo Ručitele.

Členy správní rady Ručitele k datu tohoto Prospektu jsou:

Vít Kutnar

Funkce ke dni vzniku: předseda správní rady od 10. května 2016

Petra Kutnarová

Funkce ke dni vzniku: členka správní rady od 10. května 2016

10.2 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent si je vědom skutečnosti, že může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že pan Vít Kutnar a paní Petra Kutnarová jsou většinovými vlastníky Ručitele a zároveň jedinými akcionáři Investiční společnosti. Nad rámec toho si Emitent není vědom žádného dalšího existujícího střetu zájmů mezi povinnostmi členů správní rady k Ručitelovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

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

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

11.1 Vybrané historické konsolidované finanční údaje Ručitele

Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů z konsolidované účetní závěrky Ručitele sestavené v souladu s IFRS za období od 1. ledna do 31. prosince 2021 a za období od 1. ledna do 31. prosince 2022 (**Účetní závěrky ručitele**).

Úplné Účetní závěrky ručitele jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem, odkazy jsou uvedeny v kapitole „*Informace začleněné odkazem*“. Účetní závěrky ručitele byly ověřeny Auditorem ručitele, který vydal k Účetním závěrkám ručitele výroky „bez výhrad“. Ručitel prohlašuje, že požádal Auditora ručitele o audit Účetních závěrek ručitele a tyto jsou do tohoto Prospektu v uvedené formě a kontextu zařazeny s jeho souhlasem.

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

Skupina Ručitele reklasifikovala některé položky konsolidovaného výkazu úplného výsledku, konsolidovaného výkazu finanční pozice a konsolidovaného výkazu o peněžních tocích za rok 2021, aby byla zajištěna jejich srovnatelnost s údaji roku 2022.¹² Tyto reklasifikace neměly žádný dopad na úplný výsledek za účetní období roku 2021, ani na kapitál a bilanční sumu Skupiny Ručitele k 31. prosinci 2021.

11.2 Konsolidovaný výkaz úplného výsledku

V tis. Kč	2022	2021 reklasifikováno*
Výnosy z hlavních činností	34 861 504	29 166 023
Ostatní provozní výnosy	160 755	164 736
Náklady na prodané zboží	-25 185 258	-21 074 698
Spotřeba materiálu a energií a služby	-3 255 395	-2 761 622
Náklady na zaměstnanecké požitky	-2 982 171	-2 540 792
Odpis	-1 392 670	-1 076 095
Ostatní provozní náklady	-242 091	-178 204
Snížení hodnoty goodwillu	-58 657	-4 575
Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	23 367	23 952
Zisk/ztráta z prodeje majetkových účastí	-3 201	-91 591
Finanční výnosy	211 014	111 031
Finanční náklady	-585 873	-200 032
Zisk / (ztráta) před zdaněním	1 551 324	1 538 133
Daň z příjmů	-331 418	-334 835
Zisk / (ztráta) za účetní období	1 219 906	1 203 298
Ostatní úplný výsledek za účetní období	-27 342	-11 691

¹² V konsolidovaném výkazu úplného výsledku se jednalo o reklasifikaci nákladů z prodeje pohledávek a ztráty z prodeje majetkových účastí (celková výše reklasifikace 50 tis. Kč), v konsolidovaném výkazu finanční pozice se jednalo o reklasifikaci vratných kaucí (celková výše reklasifikace 8 724 tis. Kč). V konsolidovaném výkazu o peněžních tocích došlo k reklasifikaci ve výši 98 744 tis. Kč, jednalo se především o přesun změny stavu ostatních závazků z finančního do provozního cash flow. Detailní informace jsou dostupné v konsolidované účetní závěrce v kapitole 37 Reklasifikace.

Zisk/ztráta připadající na:		
Vlastníky mateřské společnosti	1 216 009	1 202 580
Nekontrolní podíly	3 897	718
Zisk/ztráta za účetní období	1 219 906	1 203 298
Úplný výsledek celkem připadající na:		
Vlastníky mateřské společnosti	1 188 746	1 191 106
Nekontrolní podíly	3 818	501
Úplný výsledek za účetní období	1 192 564	1 191 607
Úplný výsledek za účetní období	1 192 564	1 191 607
Zisk/ztráta na akcii základní a zředěný/á v Kč	4 321,14	4 330,72

11.3 Konsolidovaný výkaz finanční pozice

Aktiva	2022	2021 reklasifikováno*
Dlouhodobá aktiva		
Pozemky, budovy a zařízení	3 275 763	1 424 936
Aktiva z práva užívání	2 999 945	3 275 478
Goodwill	156 041	194 679
Ostatní nehmotná aktiva	39 439	29 618
Majetkové účasti	502	517
Poskytnuté zápůjčky dlouhodobé	1 646	2 366
Ostatní finanční aktiva dlouhodobá	13 400	8 033
Odložená daňová pohledávka	660 098	711 651
Dlouhodobá aktiva celkem	7 146 834	5 647 278
Krátkodobá aktiva		
Zásoby	3 603 209	3 732 444
Poskytnuté zápůjčky krátkodobé	1 339 282	3 371 187
Pohledávky z obchodních vztahů	4 053 937	3 804 153
Smluvní aktiva	208 337	0
Ostatní finanční aktiva krátkodobá	369 628	518 492
Ostatní aktiva krátkodobá	134 623	119 625
Pohledávky z daně z příjmů	6 659	10 871
Peníze a peněžní ekvivalenty	90 441	108 272
Krátkodobá aktiva celkem	9 806 116	11 665 044
Aktiva celkem	16 952 950	17 312 322
Vlastní kapitál a závazky		
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	5 502 000	5 502 000
Přecenění zahraničních investic na měnu vykazování	-34 398	-7 135
Fondy ze zisku	1 946	1 940
Ostatní kapitálové fondy	-5 608 235	-5 608 235
Nerozdělený zisk	5 984 765	4 768 762

Vlastní kapitál připadající na vlastníky společnosti	5 846 078	4 657 332
Nekontrolní podíly	10 980	9 109
Vlastní kapitál celkem	5 857 058	4 666 441
Dlouhodobé závazky		
Bankovní úvěry dlouhodobé	460 200	284 360
Závazky z leasingu dlouhodobé	2 215 027	2 610 534
Odložený daňový závazek	716 212	716 031
Dlouhodobé závazky celkem	3 391 439	3 610 925
Krátkodobé závazky		
Bankovní úvěry krátkodobé	3 517 264	4 824 322
Emitované dluhové cenné papíry krátkodobé	49 203	154 975
Přijaté zápůjčky krátkodobé	202 444	754 754
Závazky z leasingu krátkodobé	941 728	778 281
Závazky z obchodních vztahů	1 655 784	1 272 912
Ostatní finanční závazky krátkodobé	136 760	110 275
Ostatní závazky krátkodobé	1 093 001	902 506
Rezervy krátkodobé	0	31 680
Závazky z daně příjmů	108 269	205 251
Krátkodobá závazky celkem	7 704 453	9 034 956
Závazky celkem	11 095 892	12 645 881
Vlastní kapitál a závazky celkem	16 952 950	17 312 322

11.4 Alternativní finanční ukazatele

Vedle finančních informací vycházejících z účetních závěrek Emitenta a Ručitele je níže uveden popis dalších neauditovaných finančních údajů za rok 2022.

Finanční informace v této kapitole zahrnují finanční ukazatele, popsané níže, které nepředstavují ukazatele podle IFRS, CAS ani jiných domácích účetních standardů (**GAAP**) a tyto společně jako **Alternativní finanční ukazatele**). Alternativní finanční ukazatele jsou někdy používány investory, finančními analytiky či jinými zainteresovanými stranami jako dodatečné ukazatele k posouzení efektivity hospodaření společností či jejich schopnosti používat výnosy z podnikání na placení dluhové služby, kapitálových nákladů a provozních nákladů

Samotné Alternativní finanční ukazatele neposkytují dostatečný podklad ke srovnání výkonnosti Emitenta, Ručitele nebo Skupiny Ručitele a nenahrazuje jiné finanční ukazatele uvedené v účetních výkazech jako čistý zisk, provozní zisk, peněžní toky z provozní činnosti, finanční činnosti nebo investiční činnosti nebo jiné

údaje či ukazatele stanovené dle IFRS, CAS nebo GAAP a neměly by být hodnoceny samostatně bez současného posouzení finančních údajů uvedených v účetních výkazech Emitenta a Ručitele.

Emitent uvádí Alternativní finanční ukazatele, protože věří, že tyto údaje ukazují trendy v podnikání Emitenta a Ručitele, které mohou být příslušným investorům a finančním analytikům nápomocné.

Definice Alternativních finančních ukazatelů jsou v Emisních podmínkách v kap. 4.10 Definice.

V rámci Alternativních finančních ukazatelů nebylo možné do Prospektu zahrnout ve vztahu k Emitentovi srovnávací údaje za období končící 31. prosince 2021, neboť Emitent vznikl dne 1. ledna 2022 a tyto údaje tak nemá k dispozici. Z tohoto důvodu tak nebylo možné uvést výpočet a hodnoty EBITDA a Finančního zadlužení Emitenta k 31. prosinci 2021 a dále výpočet a hodnoty Celkového čistého zadlužení, Dlouhodobého čistého zadlužení, Poměru celkového čistého zadlužení a EBITDA a Poměru dlouhodobého čistého zadlužení a EBITDA. Za období končící 31. prosince 2021 byly tudíž níže uvedeny pouze výpočet a hodnoty EBITDA a Finančního zadlužení Skupiny Ručitele.

Stav Alternativních finančních ukazatelů k 31.12.2022 byl následující (přičemž údaje označené * nejsou přímo navázatelné na položky uvedené ve Finančních informacích za rok 2022 a v Účetních závěrkách Ručitele a byly čerpány z účetních podkladů Emitenta a Skupiny Ručitele):

11.4.1 EBITDA

(v tisících Kč)	Za období končící			
	31. prosince 2022			31. prosince 2021
	Emitent	Skupina Ručitele	Celkem	Skupina Ručitele
Zisk / (ztráta) před zdaněním	2 328 226	1 551 324	3 879 550	1 538 133
- snížený o výnosové úroky	0	-140 205	-140 205	-47 009
- zvýšený o nákladové úroky	287 560	513 143	800 704	157 690
- zvýšený o odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	1 392 670	1 392 670	1 076 095
- na straně Skupiny Ručitele snížený o nájemné z dlouhodobého pronájmu aktiv mezi Emitentem a Skupinou Ručitele	XX ¹³	-897 801*	-897 801	0
- zvýšený / snížený o hodnotu přecenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	-1 524 099	58 658	-1 465 441	4 575
- zvýšený o změnu stavu rezerv a opravných položek	-206	83 084	82 879	61 644
- snížený o tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	-20	-20	-56 004
- zvýšený o účetní zůstatkovou hodnotu prodaných cenných papírů a podílů	0	3 221	3 221	147 596
EBITDA	1 091 482	2 564 074	3 655 556	2 882 719

11.4.2 Finanční zadlužení

(v tisících Kč)	Za období končící			
	31. prosince 2022			31. prosince 2021
	Emitent	Skupina Ručitele	Eliminace	Celkem
Finanční zadlužení ve vztahu k:				Skupina Ručitele

¹³ Ve vztahu k Emitentovi není tato položka relevantní, neboť se jedná o položku vztahující se pouze na stranu Skupiny Ručitele.

- vypůjčeným finančním prostředkům (na základě smlouvy o úvěru, smlouvy o půjčce, zápůjčce nebo jiné obdobné smlouvy)	3 395 111	4 179 908	-191 941	7 383 079	5 863 436
- debetním zůstatkům v bankách nebo jiných finančních institucích		Zahrnuto v řádku výše			Zahrnuto v řádku výše
- dluhopisům, směnám nebo jiným dluhovým cenným papírům	1 691 233	49 203		1 740 436	154 975
- postoupeným nebo diskontovaným pohledávkám (s výjimkou pohledávek převedených bez práva zpětného postihu (regresu))	0	0	0	0	0
- nákladům na koupi jakéhokoli majetku, v rozsahu odložené splatnosti kupní ceny na dobu delší než je 360 dnů, v případě, že účelem odložené splatnosti je zejména financování koupě takového majetku	50 753	0	0	50 753	0
- finančnímu, kapitálovému či dlouhodobému operativnímu leasingu, nebo jinému obdobnému pronájmu či pachtu uzavřenému za účelem získání finančních prostředků nebo financování koupě pronajímaného či propachtovaného majetku	0	3 156 755	-2 781 792*	374 963	3 388 815
- jakékoliv částce získané v rámci jiné transakce, která má obchodní účinek zápůjčky/úvěru nebo která je jinak klasifikována jako zápůjčka/úver podle IFRS	106	0	0	106	0
- uplatněným (i) ručením, (ii) finančním zárukám, (iii) slibům odškodnění anebo (iv) jiným zajištěním za dluhy jakékoli osoby	0	0	0	0	0
Finanční zadlužení	5 137 203	7 385 866	-2 973 733	9 549 336	9 407 226

11.4.3 Celkové čisté zadlužení

(v tisících Kč)

Za období končící 31. prosince 2022

Finanční zadlužení Emitenta	5 137 203
Finanční zadlužení Skupiny Ručitele	7 385 866
Souhrnné finanční zadlužení Emitenta a Skupiny Ručitele	12 523 069
<i>Minus</i>	
Vzájemné zadlužení mezi Emitentem a Skupinou Ručitele	-2 973 733 ¹⁴
<i>Minus</i>	
Peněžní prostředky a ekvivalenty Emitenta	- 28 346
<i>Minus</i>	
Peněžní prostředky a ekvivalenty Skupiny Ručitele	- 90 441
Celkové čisté zadlužení	9 430 550

Vzájemné Celkové zadlužení:

- vypůjčené finanční prostředky (Emitent od Skupiny Ručitele)	0
- vypůjčené finanční prostředky (Skupina Ručitele od Emitenta)	191 941
- vzájemné krátkodobé leasingy	782 335 *
- vzájemné dlouhodobé leasingy	1 999 457 *
Vzájemné Celkové zadlužení celkem	2 973 733

11.4.4 Dlouhodobé čisté zadlužení

(v tisících Kč)

Za období končící 31. prosince 2022

Finanční zadlužení Emitenta s celkovou dobou splatnosti delší než jeden rok	2 706 233*
---	------------

¹⁴ Jedná se o celkovou hodnotu Eliminace v rámci výpočtu Finančního zadlužení v tabulce 11.4.2 výše.

Finanční zadlužení Skupiny Ručitele s celkovou dobou splatnosti delší než jeden rok	2 675 227
Souhrnné finanční zadlužení Emitenta a Skupiny Ručitele s celkovou dobou splatnosti delší než jeden rok	5 381 460
<i>Minus</i>	
Vzájemné zadlužení mezi Emitentem a Skupinou Ručitele s celkovou dobou splatnosti delší než jeden rok	-1 999 457*
<i>Minus</i>	
Peněžní prostředky a ekvivalenty Emitenta	-28 346
<i>Minus</i>	
Peněžní prostředky a ekvivalenty Skupiny Ručitele	- 90 441
Celkové dlouhodobé čisté zadlužení	3 263 217

Vzájemné Dlouhodobé zadlužení:

- vypůjčené finanční prostředky (Emitent od Skupiny Ručitele)	0
- vypůjčené finanční prostředky (Skupina Ručitele od Emitenta)	0
- vzájemné dlouhodobé leasingy	1 999 457*
Vzájemné Dlouhodobé zadlužení celkem	1 999 457

11.4.5 Poměr celkového čistého zadlužení a EBITDA

Hodnoty v tabulce níže (s výjimkou konečného výpočtu) vycházejí z výpočtů uvedených v předchozích bodech výše.

	Za období končící 31. prosince 2022
Celkové čisté zadlužení	9 430 550
<i>děleno</i>	
EBITDA	3 655 556
Celkové čisté zadlužení/EBITDA	2,58:1

11.4.6 Poměr dlouhodobého čistého zadlužení a EBITDA

Hodnoty v tabulce níže (s výjimkou konečného výpočtu) vycházejí z výpočtů uvedených v předchozích bodech výše.

	Za období končící 31. prosince 2022
Dlouhodobé čisté zadlužení	3 263 217
<i>děleno</i>	
EBITDA	3 655 556
Dlouhodobé čisté zadlužení/EBITDA	0,89:1

12 Soudní a rozhodčí řízení

Podle informací dostupných Emitentovi ke dni sestavení tohoto Prospektu, Ručitel není a za období posledních 12 měsíců nebyl účastníkem žádného vládního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný negativní dopad na finanční situaci Ručitele a/nebo Skupiny Ručitele.

13 Významná změna finanční pozice Ručitele

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

14 Významné smlouvy

Podle informací dostupných Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Prospektu neexistují k datu vyhotovení tohoto Prospektu žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli

člena Skupiny Ručitele, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele plnit závazky vyplývající z Ručení (s výjimkami uvedenými níže). Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Ručitel ani žádná dceřiná společnost ze Skupiny Ručitele neuzavřeli smlouvy, které by mohly významně ovlivnit činnost Skupiny Ručitele nebo její finanční výsledky (s výjimkami uvedenými níže).

Platné smlouvy k datu tohoto Prospektu, které považuje Ručitel za významné pro podnikání Skupiny Ručitele, jsou následující (hodnota jistiny je uvedena ke 30. červnu 2023):

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

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel úvěru	Typ sazby	Výše jistiny k 30. červnu 2023 v tis. Kč
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Ing. Petra Kutnarová	27.06.2028	Provozní financování	plovoucí	140 245
DEK a.s.	Česká spořitelna, a.s.	31.03.2026	pořízení nákladních a osobních automobilů za účelem obnovy nebo rozšíření vozového parku - r. 2020, 2022	plovoucí	173 427
DEK a.s.	Česká spořitelna, a.s.	31.12.2024	pořízení nákladních a osobních automobilů za účelem obnovy nebo rozšíření vozového parku r. 2021	plovoucí	64 347
DEKINVEST SR a.s.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	31.12.2030	financování pořízení dlouhodobého majetku skupiny DEK	plovoucí	88 988
DEKINVEST SR a.s.	Slovenská sporitelňa, a.s.	31.12.2030	financování běžné provozní činnosti	fixní	80 089
DEKINVEST SR a.s.	Československá obchodní banka, a.s.	31.12.2030	re/financování nákupu a rekonstrukce obchodních prostor	plovoucí	61 334
Stavebniny DEK, a.s.	MONETA Money Bank, a.s.	30.11.2026	pořízení nářadí pro půjčovnu společnosti Stavebniny DEK, a.s. - r. 2022	plovoucí	316 818
Stavebniny DEK, a.s.	MONETA Money Bank, a.s.	30.09.2025	pořízení nářadí pro půjčovnu společnosti Stavebniny DEK, a.s. - r. 2021	fixní	149 953
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Československá obchodní banka, a.s.	-	kontokorentní úvěr	plovoucí	258 099
ARGOS ELEKTRO, a. s.	Česká spořitelna, a.s.	31.07.2023	kontokorentní úvěr	plovoucí	100 422
DEKWOOD s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	31.07.2023	revolvingový úvěr	plovoucí	50 000
Stavebniny DEK, a.s.	Česká spořitelna, a.s.	31.07.2023	kontokorentní úvěr	plovoucí	741 922
Stavebniny DEK, a.s.	Komerční banka, a.s.	-	krátkodobý úvěr	plovoucí	1 000 000
Stavebniny DEK, a.s.	Československá obchodní banka, a.s.	-	revolvingový úvěr	plovoucí	1 000 000

Stavebniny DEK, a.s.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.		- revolvingový úvěr	plovoucí	180 095
Stavebniny DEK, a.s.	Všeobecná úverová banka a.s.	31.08.2023	provozní financování	plovoucí	418 900
Stavebniny DEK s.r.o.	Československá obchodná banka, a.s.		- kontokorentní úvěr	plovoucí	140 364
Stavebniny DEK s.r.o.	Československá obchodná banka, a.s.		- revolvingový úvěr	plovoucí	59 325
Stavebniny DEK s.r.o.	Slovenská sporiteľňa, a.s.	31.08.2023-	revolvingový úvěr	plovoucí	176 756

Průměrná marže úvěrů a zápůjček je 1,01%.

Emitent si není vědom žádných podstatných změn od 30. června 2023 do data schválení tohoto Prospektu, které by podstatným způsobem změnily údaje uvedené v tabulkách výše.

- b) investiční nástroje emitované Skupinou Ručitele, které jsou blíže popsány v bodě 3.5 této kapitoly (*Informace o Ručiteli*).

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

15 Zveřejněné dokumenty

Všechny dokumenty a materiály uváděné v tomto Prospektu a týkající se Ručitele, tj. zakladatelská listina a stanovy Ručitele, jsou k nahlédnutí na internetových stránkách Emitenta www.dekinvest.cz.

Všechny dokumenty uvedené v tomto bodu 15 budou na uvedených místech k dispozici po dobu 10 let.

X. ZDANĚNÍ

Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových a devizově právních důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a inkasování příjmů v podobě výnosu Dluhopisu podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž mohou příjmy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění.

Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy státu, ve kterém je investor daňovým rezidentem, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Jelikož zákonná úprava zdanění se může během životnosti Dluhopisů změnit, výnos z Dluhopisů bude zdaňovaný ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o daních z příjmů**), zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (**Krizový zákon**), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů (**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezhledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů Dluhopisů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. V této souvislosti je nutné zmínit, že dále uvedený popis zdanění Dluhopisů v České republice je významným způsobem dotčen zákonem č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony (**Novela ZDP 2021**). Novela ZDP 2021 totiž s účinností od 1. ledna 2021 podstatně změnila daňový režim dluhopisů emitovaných po 31. prosinci 2020. Tato nová úprava v Zákoně o daních z příjmů je však nejednoznačná a daňový režim dluhopisů (včetně Dluhopisů) je tedy v současné době spojen s mnoha výkladovými nejasnostmi. Níže uvedené shrnutí představuje, dle názoru Emitenta racionální výklad relevantních ustanovení Zákonu o daních z příjmů ve vztahu k dluhopisům.

V následujícím shrnutí se předpokládá, že:

- osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je jejich Skutečným vlastníkem (jak je tento pojem definován níže), tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby; a
- Emisní kurz Dluhopisu nebude nižší než jeho nominální hodnota.

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

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

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

Kupón znamená jakýkoli výnos dluhopisu s výjimkou výnosu dluhopisu, který je stanoven rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem (tj. diskontem).

Kupónový dluhopis znamená dluhopis, jehož emisní kurz je roven jeho jmenovité hodnotě. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónovým dluhopisem není takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací diskontu (tj. rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a nižším emisním kurzem) a Kupónu.

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

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

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

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

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

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

Zajištění daně znamená zvláštní úhradu vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. například emitentem dluhopisu nebo kupujícím dluhopisu za určitých okolností) při výplatě zdanitelného příjmu, který nepodléhá Srážkové dani, a který plyne poplatníkovi, který není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie (EU) nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor (EHP).

Úrokový příjem

Daňoví rezidenti ČR

(a) *Fyzické osoby*

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

(b) *Právnícké osoby*

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

Daňoví nerezidenti ČR

(a) *Fyzické osoby*

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro fyzickou osobu, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, a zároveň tato fyzická osoba není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Fyzická osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového

příznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém příznání.

(b) *Právnícké osoby*

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro Právníckou osobu, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Právnícká osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového příznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém příznání. Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 19 %. Kromě toho u této Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, srazí Emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém příznání.

Právnícká osoba, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR a která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu obecně na akruální bázi.

Zisky/ztráty z prodeje

Daňoví rezidenti ČR

(a) *Fyzické osoby*

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

- úhrn (hrubých celosvětových) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

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

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, v roce 2023 se jedná o částku 1.935.552 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají obecně také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

(b) *Právnícké osoby*

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

Daňoví nerezidenti ČR

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

- tyto Dluhopisy jsou přiřaditelné Stálé provozovně tohoto nerezidenta (jakožto prodávajícího) v ČR, nebo
- tyto Dluhopisy nakupuje Daňový rezident ČR, případně Daňový nerezident ČR prostřednictvím své Stálé provozovny v ČR.

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

(a) *Fyzické osoby*

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

- úhrn (hrubých celosvětových) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

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

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, v roce 2023 se jedná o částku 1.867.728 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou obecně podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

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

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

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

(b) *Právnícké osoby*

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

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

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

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

Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění může zdanění úrokových příjmů, případně zisků z prodeje Dluhopisů, v České republice omezit nebo zcela vyloučit (včetně Zajištění daně), zpravidla za předpokladu, že příjemce zdanitelného příjmu, který je Daňovým nerezidentem ČR, nedrží Dluhopisy prostřednictvím Stálé provozovny v ČR. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného Smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce předmětného příjmu skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě (včetně pro účely uplatňované smlouvy) a zpravidla také prohlášením tohoto příjemce, že je Skutečným vlastníkem příslušných příjmů.

Oznamovací povinnost

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

XI. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ A DEVIZOVÁ REGULACE

Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

1 Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice

Podle Emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z Emisních podmínek, Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů, ani v žádném státě nejmenoval zástupce pro řízení. V důsledku toho může být pro nabyvatele jakýchkoli Dluhopisů nemožné zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy v České republice se řídí právem Evropské unie, mezinárodními smlouvami a českým právem. Ve vztahu k členským státům Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (**Nařízení 1215/2012**). Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou recipročně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právnickým osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem; a (ii) zaplatit soudní poplatek.

V případě, kdy je soudní rozhodnutí proti Emitentovi vydáno soudem ve státě, který není členským státem Evropské unie, uplatní se následující pravidla:

Pokud Česká republika nebo Evropská unie uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem soukromým právem tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (**ZMPS**) a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může, mimo jiné, být uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozhodnutí vynesených českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje.

Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce **cizí rozhodnutí**) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Soudy České republiky by meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

2 Devizová regulace

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

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

XII. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1 Interní schválení

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 5. dubna 2023 a rozhodnutím správní rady Ručitele ze dne 5. dubna 2023.

2 Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů

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

3 Schválení Prospektu Českou národní bankou

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 26. září 2023, č.j. 2023/125057/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00046/CNB/572, které nabylo právní moci dne 27. září 2023. ČNB tento Prospekt schválila jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu a pouze z hlediska toho, že Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta nebo Ručitele ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta nebo Ručitele a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta nebo Ručitele ani schopnost Emitenta splatit jmenovitou hodnotu cenného papíru nebo schopnost Ručitele poskytnout plnění z Ručení. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

4 Datum Prospektu

Prospekt byl vyhotoven dne 22. září 2023.

5 Údaje od třetích stran

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

6 Definice

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity v určité části Prospektu, mají význam přiřazený těmto pojmům v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Prospektu. Veškeré definice použité v tomto Prospektu mohou být nalezeny za pomoci indexu definic obsaženého v kapitole *Index*, který odkazuje na stranu umístění dané definice v rámci Prospektu.

XIII. INDEX

Auditor emitenta	65	Občanský zákoník	1
Auditor ručitele	76	Plátce daně	96
BCPP	1	Právnícká osoba	96
Centrální depozitář	2	Prospekt	1
cizí rozhodnutí	101	Prováděcí nařízení	4
ČNB	2	Příkazní smlouva	28
ČR	70	Regulovaný trh BCPP	1
ČS	1	Ručení	1
ČSOB	1	Ručitel	1
Daňový nerezident ČR	95	Skupina Ručitele	7
Daňový rezident ČR	95	Skutečný vlastník	96
Datum emise	1	Smlouva o upsání	28
Dluhopisy	1	Smlouva o zamezení dvojího zdanění	96
Emise	1	Srážková daň	96
Emisní podmínky	1	Stálá provozovna v ČR	96
Emitent	1	Účetní závěrky ručitele	87
Finanční informace za rok 2022	73	Ústavní zákon o bezpečnosti ČR	95
GAAP	89	Vedoucí spolumanažeri	1
IFRS	5	Velká Británie	29
Invaze na Ukrajinu	21	Zajištění daně	96
Investiční společnost	1	Zákon o cenných papírech USA	4
Krizový zákon	95	Zákon o daních z příjmů	95
Kupón	95	Zákon o obchodních korporacích	66
Kupónový dluhopis	96	ZISIF	66
Nařízení 1215/2012	100	ZMPS	100
Nařízení o prospektu	1	ZPKT	66
Novela ZDP 2021	95		

XIV. ADRESY

EMITENT

DEKINVEST investiční společnost a.s. jednající na účet fondu DEKINVEST otevřený podílový fond Beta

Tiskařská 257/10,
Praha 10, PSČ 108 00
Česká republika

RUČITEL

DEK a.s

Tiskařská 257/10
Praha 10, PSČ 10800
Česká republika

VEDOUcí SPOLUMANAŽEŘI

Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62
Praha 4, PSČ 140 00
Česká republika

Československá obchodní banka, a.s.

Radlická 333/150
Praha 5, PSČ 150 57
Česká republika

ADMINISTRÁTOR EMISE

Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62
Praha 4, PSČ 140 00
Česká republika

KOTAČNÍ AGENT

Československá obchodní banka, a.s.

Radlická 333/150
Praha 5, PSČ 150 57
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

Allen & Overy (Czech Republic) LLP, organizační složka

Karolinská 707/7
Praha 8, PSČ 186 00
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

EURO-Trend Audit, a.s.

Senovážné náměstí 978/23
Praha 1, PSČ 110 00
Česká republika