

REALITNÍ & INVESTORSKÝ FOND, A.S.

ZÁKLADNÍ PROSPEKT DLUHOPISŮ

Dluhopisový program

v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.000.000.000, - CZK

s dobou trvání programu 10 let

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“) společnosti Realitní & Investorský fond, a.s., IČ: 084 67 994, LEI: 315700SQ85T816LQIH22, se sídlem Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 24656 (dále jen „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.000.000.000, - Kč (slovy: jedna miliarda korun českých), (dále jen „**Dluhopisy**“). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 10 let. Dluhopisový program byl zřízen v roce 2024 a je prvním dluhopisovým programem Emitenta.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven 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 (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), jakož i v souladu s Nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/979 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o regulační technické normy pro klíčové finanční informace ve shrnutí prospektu, zveřejňování a klasifikaci prospektů, propagační sdělení týkající se cenných papírů, dodatky prospektu a oznamovací portál, a zrušuje nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 382/2014 a nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2016/301 (dále je „**Nařízení 2019/979**“) a Nařízením 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 (dále je „**Nařízení 2019/980**“). Dluhopisy dle tohoto Základního prospektu budou vydávány v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce anebo pro přijetí Emise k obchodování na regulovaném trhu připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“), který bude obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek

Dluhopisového programu pro takovou Emisi ve smyslu Zákona o dluhopisech (dále jen „**Doplňěk dluhopisového programu**“), jakož i další informace o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané Emisi, tak, aby dokument tvořil konečné podmínky nabídky ve smyslu Nařízení o prospektu.

V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole „*Údaje o nabízených cenných papírech – Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ v tomto Základním prospektu.

Bude-li v Konečných podmínkách uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými na regulovaný trh, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na takovém trhu společnosti RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s. (dále také jen „**RM-SYSTÉM**“) nebo Burza cenných papírů Praha, a.s. (dále také jen „**Burza CPP**“), případně na jiném regulovaném trhu cenných papírů, který by RM-SYSTÉM nebo Burzu CPP nahradil. Konkrétní informace ohledně trhu, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, budou upřesněny v Konečných podmínkách příslušné Emise. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů.

V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Emise Dluhopisů nebo o přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů až po jejím vydání, rozšíří Emitent Doplněk dluhopisového programu o další informace tak, aby Doplněk a tyto informace tvořily Konečné podmínky ve smyslu Nařízení o prospektu.

V případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností týkajících se informací uvedených v tomto Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, a které se objeví nebo budou zjištěny od okamžiku, kdy bude tento Základní prospekt schválen ze strany České národní banky (dále také jen „**ČNB**“), do ukončení nabídky nebo do okamžiku zahájení obchodování na regulovaném trhu, podle toho, co nastane později, vyhotoví Emitent bez zbytečného odkladu k tomuto Základnímu prospektu dodatek, v němž tyto skutečnosti, chyby či nepřesnosti uvede (dále jen „**Dodatek k Základnímu prospektu**“). Každý takový dodatek bude schválen ČNB, která vykonává dohled nad kapitálovým trhem v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, případně jinou osobu, která může mít v budoucnosti příslušné pravomoci ČNB a uveřejněn tak, aby každá Emise byla nabízena na základě aktuálního prospektu cenného papíru.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven a schválen rozhodnutím člena správní rady Emitenta dne 29.2.2024. Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/033513/CNB/650 Sp. zn.: S-Sp-2023/00066/CNB/572, ze dne 8.3.2024, které nabylo právní moci dne 15.3.2024. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu.

ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Tento Základní prospekt je platný po dobu dvanácti (12) měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Základního prospektu. Tento Základní prospekt tak pozbude platnosti dne 15.3.2025. Povinnost doplnit tento Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže tento Základní prospekt pozbyl platnosti.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě případných dodatků Základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise.

Základní prospekt, Dodatky k Základnímu prospektu, Doplnky k dluhopisovému programu a Konečné podmínky budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.rifas.cz v sekci „Dluhopisy“. V souvislosti s tímto Emitent prohlašuje, že informace uvedené na těchto webových stránkách nejsou součástí tohoto Základního prospektu a jejich obsah proto nebyl zkontrolován ani schválen ze strany ČNB.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které jsou Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu známy, a považuje je za významné, jsou uvedeny v kapitole 2 tohoto Základního prospektu „*Rizikové faktory*“.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

- a) *Dluhopisy jsou vydávány podle práva České republiky.*
- b) *Tento Základní prospekt je základním prospektem ve smyslu článku 8 Nařízení o prospektu.*
- c) *Tento Základní prospekt je nutné posuzovat jako celek, Emitent vynaložil maximální úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že dále uvedené informace jsou správné a úplné, za což odpovídá v souladu s platnými právními předpisy.*
- d) *Tento Základní prospekt byl schválen ČNB za účelem veřejné nabídky a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu v České republice. Žádný státní orgán, s výjimkou ČNB, ani jiná osoba tento Základní prospekt neschválily. Jakékoli prohlášení opačného smyslu je nepravdivé. Tímto není dotčeno právo Emitenta podat žádost k ČNB o notifikaci schválení tohoto Základního prospektu Národní bance Slovenska (dále jen „NBS“) pro účely veřejné nabídky Dluhopisů na Slovensku. Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení.*
- e) *Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent vyzývá všechny osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, aby se o příslušných omezeních informovaly a aby je dodržovaly. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle tohoto zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*
- f) *Každý potenciální nabyvatel Dluhopisů nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s příslušnou právní úpravou dotčené jurisdikce.*
- g) *Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v tomto Základním prospektu a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných*

příslušných států a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

- h) 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.*
- i) Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, 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 nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.*
- j) Za závazky z Dluhopisů je odpovědný výlučně Emitent, žádná třetí osoba není odpovědná za plnění závazků z Dluhopisů ani za jejich splnění nikterak neručí. Za závazky Emitenta včetně závazků vyplývajících z Dluhopisů neručí Česká republika ani kterákoli její instituce, ministerstvo, nebo jiný orgán státní správy či samosprávy, ani je jiným způsobem nezajišťuje.*
- k) Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy jsou investičními nástroji zahrnujícími jistou míru rizika. Potenciální investoři by se měli ujistit, že chápou povahu Dluhopisů a uvědomují si rozsah rizika s přihlédnutím k jejich individuálním poměrům a finanční situaci. Potenciální investoři by měli provést své vlastní šetření a analýzy o výhodnosti investice do Dluhopisu a finanční situaci Emitenta, případně investici konzultovat se svými nezávislými finančními poradci.*
- l) Informace obsažené v kapitolách 11 „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a 12 „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly blíže analyzovány ani 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. Potenciálním nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými odbornými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, států, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu potenciálních nabyvatelů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

- m) Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Českých účetních předpisů. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu mohou být upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.*
- n) Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě jakéhokoliv rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu v jiném jazyce rozhodující znění Základního prospektu v českém jazyce.*
- o) Některé pojmy uvozené v tomto Základním prospektu velkým počátečním písmenem jsou definovány v kapitole 15 „Definice, pojmy a zkratky“ Emisních podmínek (kapitola 5 tohoto Základního prospektu). Definice uvedené v kterékoli části tohoto Základního prospektu jsou platné i pro další části Základního prospektu, definice uvedené slovy „dále jen“ či obdobně platí i pro dřívější části tohoto Základního prospektu.*

OBSAH

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ.....	4
1 Obecný popis dluhopisového programu.....	8
2 Rizikové faktory	11
3 Odpovědné osoby	24
4 Údaje o nabízených Dluhopisech a nabídce.....	25
5 Údaje o nabízených cenných papírech – Společné emisní podmínky Dluhopisů.....	28
6 Formulář pro konečné podmínky	56
7 Oprávnění auditoři.....	66
8 Zájem osob zúčastněných na Emisi	66
9 Důvody nabídky a použití výnosů.....	66
10 Údaje o Emitentovi.....	66
11 Zdanění a devizová regulace v České republice	89
12 Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi	93
13 Účetní výkazy.....	96

1 Obecný popis dluhopisového programu

Následující obecný popis nabídkového programu nemá za cíl být úplný a musí být posuzován ve spojení s dalšími částmi tohoto Základního prospektu a případnými dodatky k Základnímu prospektu, a ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů, vydané v rámci Dluhopisového programu, dále rovněž ve spojení s příslušným Doplnkem dluhopisového programu, k ní se vztahujícím.

Emitent	Realitní & Investorský fond, a.s., IČ: 084 67 994, LEI: 315700SQ85T816LQIH22, se sídlem Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2.
Celková jmenovitá hodnota a doba trvání programu	Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.000.000.000, - Kč (slovy: jedna miliarda korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 10 let.
Upisování dluhopisů	Investoři budou moci Dluhopisy upsat, potažmo koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory. Investoři budou mít možnost podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Rozhodne-li se investor investovat do Dluhopisů, podepíše písemnou objednávku ke koupi Dluhopisů. Investor bude následně bezhotovostně hradit kupní cenu Dluhopisů, která vždy bude odpovídat aktuálnímu emisnímu kurzu Dluhopisů, na účet Emitenta a, podle podoby upisovaných, resp. kupovaných Dluhopisů, budou následně předávány listinné Dluhopisy investorovi či zapisovány zaknihované Dluhopisy na majetkový účet investora. Investor bude povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě stanovené v Doplnku dluhopisového programu či ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Dluhopisy budou investorovi předány, resp. zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě stanovené v Doplnku dluhopisového programu po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů či ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem.
Emisní kurz Dluhopisů	Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak, bude Emisní kurz k Datu emise odpovídat jmenovité hodnotě Dluhopisů. V případě Dluhopisů vydaných po Datu emise bude Emisní kurz Dluhopisů stanoven rozhodnutím Emitenta na základě aktuálních tržních podmínek. Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude uveřejněn na webu Emitenta www.rifas.cz v sekci „Dluhopisy“, a to dříve než budou takové Dluhopisy nabízeny. K tomuto Emisnímu kurzu bude také připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.

Druh a třída cenných papírů	Dluhopis ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech (korporátní dluhopis).
Forma Dluhopisů	Listinné Dluhopisy budou vždy cennými papíry na řad.
Podoba Dluhopisů	Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, u nichž centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář, nebo listinné cenné papíry, kde evidenci listinných dluhopisů povede Emitent (či jím určený Administrátor).
Měna Dluhopisů	Dluhopisy budou denominovány v korunách českých nebo v eurech.
Status Dluhopisů	Dluhopisy představují přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené a nezajištěné dluhy Emitenta vůči vlastníkům Dluhopisů, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Zajištění Dluhopisů	Pohledávky Vlastníků Dluhopisů nebudou nijak smluvně zajištěny, a to ani ručením kterékoliv osoby. Aniž by tím bylo dotčeno ustanovení předchozí věty, dle obecných právních předpisů odpovídá Emitent za splnění svých závazků z Dluhopisů celým svým majetkem, a tedy včetně jím vlastněných podílů v dalších společnostech.
Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 6.3.2 b) Emisních podmínek převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty
Některá práva spojená s Dluhopisy	Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů budou upravovat Emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu k datu splatnosti Dluhopisu, případně k datu předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta anebo v důsledku žádosti Vlastníka dluhopisu o předčasné splacení. S Dluhopisy je spojeno právo na výnos z Dluhopisu stanovený Emisními podmínkami. S Dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami Dluhopisů.

	S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.
Jmenovitá hodnota Dluhopisů	Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě určené v Doplněku dluhopisového programu.
Splatnost Dluhopisů	Jednorázově k datu určenému v Doplněku dluhopisového programu.
Předčasné splacení Dluhopisů	<p>Emitent je oprávněn předčasně splatit Dluhopisy dle svého rozhodnutí. V takovém případě budou dané Dluhopisy splaceny ve jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to dle Emisních podmínek relevantní).</p> <p>Vlastník Dluhopisů je oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů (i) v návaznosti na rozhodnutí schůze schvalující návrh změny Emisních podmínek ve smyslu čl. 13.4.1 Emisních podmínek, (ii) v případě, že nastane Případ neplnění dle Emisních podmínek, a případně též (iii) kdykoliv na základě svého rozhodnutí, umožňuje-li to Doplněk dluhopisového programu. Emitent může v Doplněku dluhopisového programu určit, že předčasné splacení na žádost Vlastníka dluhopisu dle bodu (iii) bude způsobilé poplatkem.</p>
Odkoupení Dluhopisů	Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu. Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem.
Úrok	Dluhopisy mohou být úročeny pevnou úrokovou sazbou, pohyblivou úrokovou sazbou nebo kombinací pohyblivé a pevné úrokové sazby. Doplněk Dluhopisového programu stanoví, jakou úrokovou sazbou budou Dluhopisy úročeny. Doplněk Dluhopisového programu současně specifikuje, která pravidla výpočtu úrokové sazby specifikovaná v Emisních podmínkách budou aplikována a data výplaty výnosů.
Hodnocení (rating)	Emitent ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemá rating. Pokud Dluhopisy či Emitent obdrží nějaké ratingové hodnocení, bude tuto informaci obsahovat Doplněk k dluhopisovému programu nebo Dodatek základního prospektu.
Zdanění	Zdanění se řídí úpravou obsaženou v kapitole 11 tohoto Základního prospektu (<i>Zdanění a devizová regulace v České republice</i>).
Rozhodné právo	Dluhopisy jsou vytvořeny podle práva České republiky

2 Rizikové faktory

- a) Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole.
- b) S nabytím a vlastnictvím Dluhopisů je spojena řada rizik, jejichž popisem se zabývá tato kapitola 2 Základního prospektu. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si však měli být vědomi toho, že níže uvedený popis rizikových faktorů nenahrazuje odbornou analýzu těchto rizik nebo jejich vyhodnocení vzhledem k individuální situaci nabyvatele. Ustanovení tohoto Základního prospektu rovněž neomezují jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a nepředstavují investiční doporučení.
- c) Rizika popsaná v této kapitole 2 jsou rozdělena do podkapitol 2.1 *Rizikové faktory vztahující se k podnikání Emitenta* a 2.2 *Rizikové faktory týkající se Dluhopisů*. Kapitola 2.1 je dále rozdělena na části 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4 a 2.1.5 dle kategorie rizik. Rizika v každé z částí 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5 a v podkapitole 2.2 jsou seřazena podle své významnosti a na prvním místě v každé z částí 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5 a v podkapitole 2.2 jsou vždy uvedena rizika ve své kategorii nejvýznamnější. V závorce u každého z rizik je uvedena jeho významnost (stupně nízká, střední a vysoká).
- d) Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu a konkrétních Konečných podmínkách nabídky jednotlivých Emisí, jakož i případných dodatcích tohoto Základního prospektu, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů. Emitent doporučuje všem potenciálním nabyvatelům Dluhopisů, aby svou investici do Dluhopisů ještě před jejím učiněním projednali se svými finančními, daňovými a/nebo jinými odbornými poradci.

2.1 Rizikové faktory vztahující se k podnikání Emitenta

Existují určité rizikové faktory vztahující se k majetku, závazkům a finanční situaci Emitenta, které mohou ovlivnit jeho schopnost plnit své závazky z Dluhopisů. Tato rizika vyplývají z jeho podnikání, provozu jeho podniku nebo trhu, na němž působí. Mezi tato rizika patří především rizika spojená s předmětem činnosti Emitenta, rizika spojená s financováním Emitenta a rizika spojená s činností orgánů společnosti, konkrétně:

2.1.1 Obecná rizika vztahující se k činnosti Emitenta

- a) Riziko střetu zájmů (významnost: vysoká): Vzhledem ke skutečnosti, že členové správní rady Emitenta jsou rovněž v rámci vnitřní struktury Emitenta členy zásadních oddělení vevnitř Emitenta, ale i v rámci dalších společností ve Skupině, tak hrozí, že by mohly tyto řídicí osoby upřednostnit zájmy Skupiny před zájmy Emitenta. Dalším případným střetem zájmu je skutečnost, že hlavními akcionáři Emitenta jsou osoby a subjekty, které v rámci Skupiny vlastní či ovládají další společnosti ve Skupině, tj. i z tohoto důvodu může dojít k případnému upřednostnění jiné společnosti ve Skupině před samotným Emitentem. Tyto skutečnosti by v konečném důsledku mohly vést ke snížení hospodářského výsledku Emitenta.
- b) Riziko nízké diverzifikace činnosti Emitenta (významnost: střední): spočívá v tom, že Emitent se téměř výlučně zabývá investicemi na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí v České republice. Emitent vlastní rezidenční nemovitosti v obci Podivín (okres Břeclav), Dobrá (okres Frýdek-Místek), Prostějov, Seloutky (okres Prostějov), Přerov, Dobřív (okres Rokycany), Vysoké Mýto a Praha. Emitent k datu vyhotovení Základního prospektu vlastní celkem 9 nemovitostí, přičemž 4 z nich je momentálně pronajaté. U nepronajatých nemovitostí Emitent hledá vhodného zájemce o pronájem či koupi. Podnikatelská činnost Emitenta na tomto trhu spočívá ve vyhledávání vhodných nemovitostí, jejich následný prodej nebo pronájem, a to především ten dlouhodobý. Podnikání Emitenta je tak z velké části závislé na vývoji trhu s nemovitostmi v České republice, a to především na poptávce po nemovitostech ke koupi a na poptávce po dlouhodobých pronájmech. Případný pokles těchto poptávek může způsobit snížení výnosu Emitenta. Na tržby Emitenta z nájmu a na výši prodejní ceny nemovitostí však může mít vliv i případný pokles celého trhu nemovitostí v České republice. V případě poklesu příjmů Emitenta by byla ohrožena návratnost investice Emitenta a v důsledku hospodářského neúspěchu Emitenta i uspokojení práv z Dluhopisů.
- c) Riziko společnosti s krátkou historií (významnost: střední): spočívá ve skutečnosti, že Emitent působí na trhu pouze krátce, společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 1. 9. 2019. První prodej nemovitosti Emitent sice provedl již v listopadu roku 2019, svou činnost však ve větším rozsahu vykonává až od roku 2021 (viz kapitola 10.4.2.1 tohoto Základního prospektu). Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta. To může vést na straně Emitenta k nižším než plánovaným provozním nebo finančním výnosům, případně k vyšším než plánovaným provozním nebo finančním nákladům, a tím ke snížení zisku. Nižší než očekávaný hospodářský výsledek může vést u Emitenta k prodloužení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení.

- d) Riziko neexistujícího business plánu (významnost: střední): uvedené riziko spočívá v tom, že Emitent nemá zpracovaný žádný podrobný business plán. Emitent operuje na realitním trhu ČR, avšak jednotlivé či konkrétní investice se budou vyvíjet dle možností na trhu. Emitent si nezpracoval SWOT analýzu popisovaných potenciálních investic. Emitent ke dni sestavení Základního prospektu komplexně nevyčíslil ani obrat ani potenciální zisk jím uvažovaných činností. Rovněž může nastat situace, že Emitent k datu příslušných Konečných podmínek neurčí konkrétní způsob nebo projekt na nějž bude výtěžek z Emise použit, což pro vlastníky Dluhopisů bude mj. znamenat, že nebudou mít informace o tom, jakým způsobem Emitent tyto prostředky použije.
- e) Riziko konkurence (významnost: střední): spočívá v tom, že pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů. Vzhledem k tomu, že trh s nemovitostmi není z velké části nijak regulován, vystupuje na něm velké množství subjektů. Emitent nemá na trhu s nemovitostmi velký podíl. Jeho konkurenti jsou tak nejenom společnosti, zaměřující se na nákup a následný prodej nemovitostí, ale i vlastníci bytových domů, kteří bytové jednotky dále pronajímají.

2.1.2 Rizika spojená s nemovitostním trhem (nabývání nemovitostí a jejich následný prodej a pronájem)

Emitent se svou činností zaměřuje zejména na nabývání nemovitostí, a to především na rodinné domy, bytové jednotky a pozemky. Emitent však monitoruje i trh komerčních nemovitostí. Nemovitosti Emitent následně pronajímá či prodává. Emitent v současné době vlastní nemovitosti uvedené v čl. 10.4.2.1 tohoto Základního prospektu. Vzhledem k tomu, že Emitent nemovitosti buď pronajímá či hodlá v budoucnu prodat, souvisejí s jeho podnikáním především následující rizika:

- a) Riziko nízké likvidity nemovitostí (významnost vysoká): spočívá v tom, že na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí. Snížená likvidita se standardně projevuje nutností dlouhodobé činnosti za účelem prodeje a podpory prodeje, taková dlouhodobost navyšuje administrativní náklady prodeje na straně Emitenta, jakož i případné náklady na dluhovou službu z důvodu absence výnosu z prodeje. V krajním případě snížená likvidita může dojít až do fáze neprodejnosti projektu, či jeho části (zejména v případě kombinace s jinými riziky). Vhodné načasování prodeje, lokality, a rovněž správný odhad tržní ceny vede ke zvýšení atraktivnosti a likvidity. V případě nízkého zájmu může být Emitent nucen ke snížení požadované prodejní ceny nemovitosti. Nedosažení plánované prodejní ceny předmětných nemovitostí může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta. Emitent v současné době vlastní nemovité věci, a to především bytové jednotky a rodinné domy. Poptávka po těchto typech nemovitostí nadále převyšuje jejich nabídku. Emitent tyto nemovitosti nyní pronajímá. V případě

jejich prodeje Emitent neočekává, že by tyto nemovité věci nebyly likvidní. Naopak předpokládá, že je prodá se ziskem.

- b) Riziko související s akvizicí nemovitostí (významnost: střední): spočívá v tom, že na proces nabytí vlastnického práva k nemovitostem od vlastníka je kladena celá řada povinných náležitostí, přičemž případná absence některé obligatorní náležitosti je stíhána absolutní neplatností. Rizika související s akvizicí nemovitostí jsou při podnikání Emitenta dále umocněna tím, že Emitent se rovněž zaměřuje na nemovitosti zatížené právními vady (více k tomu viz níže riziko pod písm. d). Za účelem případného nabytí nemovitostí hodlá Emitent např. i dočasně založit prostředek zvláštního určení (SPV) nebo nabýt obchodní podíl či jinou majetkovou účast v obchodních korporacích, které danou nemovitost vlastní. Tento druh transakcí je však časově náročný, nákladný a přináší svá rizika, které v případě neúspěchu mohou ohrozit návratnost Emitentem vynaložených prostředků, což může ve svém konečném důsledku negativně ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta.
- c) Riziko neúspěšného obchodu či selhání projektu (významnost: střední): spočívá v tom, že i přes snahu Emitenta o efektivní využití kapitálu a investice do kvalitních aktiv na nemovitostním trhu (projektů, nemovitostí, a dalších aktiv) nebo služeb (např. rekonstrukce či přestavba nemovitého majetku), splňující kritéria výnosnosti pro hospodaření Emitenta, může dojít k tomu, že některá investice selže a nedosáhne očekávané výnosnosti anebo bude zcela zmařena. S ohledem na skutečnost, že Emitent při své činnosti vstupuje do nejrůznějších smluvních vztahů, partnerství, projektů bez založení společnosti i se založením společnosti typu joint venture, může dojít k selhání projektu či neúspěšnému obchodu i z důvodu toho, že se Emitent na projektu či obchodu neshodne obchodním partnerem. Tato skutečnost by mohla vést k hospodářské ztrátě Emitenta.
- d) Riziko investice do rizikových nemovitostních projektů (významnost: střední): spočívá v tom, že Emitent se mj. zaměřuje na investice do nemovitostí, jejichž cena je diskontována v důsledku odstranitelných právních vad jako je nařízená exekuce či dražba, aukce nebo existence jiných práv třetích osob, jako je zástavní právo, nevýhodná nájemní smlouva či jiné zatížení. Existence těchto právních vad sice na jedné straně zlevňuje předmětnou nemovitost, na straně druhé však Emitent nese riziko potencionální ztráty, neboť odstranění takové právní vady se nemusí podařit, popř. podaří se za zvýšených nákladů. K datu tohoto Základního prospektu však žádná z nemovitostí ve vlastnictví Emitenta není zatížená jakoukoliv právní vadou. Emitent dále poskytuje službu „Nákup nemovitosti za hotové“. Podstata této služby spočívá v tom, že Emitent je schopný prodávajícímu nemovitosti vyplatit peněžní prostředky již od 48 hodin od dodání všech podkladů nutných k převodu vlastnického práva. Emitent vždy provádí důkladnou analýzu dostupných podkladů a investici provede pouze pokud si je jistý, že nenastane žádná překážka převodu vlastnického práva. Avšak i přes podrobnou analýzu nelze vyloučit selhání např. lidského faktoru a může se stát, že Emitent prodávajícímu vyplatí peněžní prostředky, aniž by se následně stal vlastníkem

nemovitosti. Taková situace by měla vliv na ziskovost Emitenta a tím pádem i jeho schopnost plnit dluhy z Dluhopisů. Emitent však dodává, že během jeho činnosti žádná situace popisována v tomto riziku zatím nenastala.

- e) Riziko související s růstem pořizovacích nákladů (významnost: střední): spočívá v tom, že Emitent u nabytých nemovitostí zpravidla provádí určité opravy či menší rekonstrukce (např. oprava zdí, nefunkční vodo či elektro instalace, vybavení aj.) Již od roku 2020 však dochází k vytrvalému nárůstu cen stavebních materiálů a stavebních prací. Dle dat Českého statistického úřadu z října roku 2023, došlo v září roku 2023 k meziročnímu nárůstu cen stavebních prací o 3,7 %. Ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví v tomto meziročním období stagnovaly a poklesly o 0,1 %. Ačkoliv by se mohlo zdát, že situace na tomto trhu není nijak dramatická, je nutné zohlednit, že ceny ve stavebnictví vytrvale rostou již od první poloviny roku 2020. Ceny stavebních prací od září roku 2020 do září roku 2023 vzrostly o 32 %. Ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví jsou pak ve 3. čtvrtletí roku 2023 vyšší o 38 % oproti 3. čtvrtletí roku 2020.¹ Tento nárůst byl způsoben globálními i vnitrostátními inflačními tlaky, celosvětově zvýšenou poptávkou po stavebních materiálech, růstem mzdové hladiny, nedostatkem pracovníků ve stavebnictví v neposlední řadě také rapidnímu zdražení energií a pohonných hmot, přičemž všechny tyto faktory byly dále umocněny útokem Ruské federace na Ukrajinu v únoru roku 2022. Náklady na zmíněné opravy se tak mohou v čase měnit a překročit plánovaný limit. Toto navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu.
- f) Riziko ceny služeb, energií a personálních nákladů (významnost: nízká): vychází z toho, že při provozu nemovitostí dochází ke spotřebě vody, energií a využití služeb. Pravidelně dochází rovněž k využívání externích pracovníků k údržbě a zajištění chodu nemovitostí. V roce 2022 došlo k výraznému nárůstu cen energií a nelze vyloučit ani výrazný růst cen ostatních vstupů, což by mohlo mít nepříznivý dopad na hospodaření nemovitostních projektů a tím i negativní dopad na jejich výnosnost. Ve většině případů jsou tyto náklady přeúčtovávány nájemcům. V případě, že nájemci tyto náklady nehradí, případně nemovitost není pronajata, je povinen tyto náklady uhradit Emitent. Tato skutečnost tak může mít vliv na pokles tržeb Emitenta. Nájemci Emitenta však mají relativně dobrou platební morálku nájemců (viz riziko v podkapitole 2.1.5 písm. e) tohoto Základního prospektu). Pakliže předmětná nemovitost není lukrativně pronajata, Emitent se nepokouší držet nemovitosti ve svém vlastnictví za každou cenu, avšak nemovitost v takovém případě spíše prodá (viz porovnání tržeb v riziku v této podkapitole pod písm. h) tohoto Základního prospektu). Z těchto důvodů Emitent k datu tohoto Základního prospektu v této souvislosti prozatím nezaznamenal žádný dopad.
- g) Riziko špatného výběru nemovitosti (významnost: nízká): spočívá v tom, že jednou z hlavních činností Emitenta je obchodování s nemovitostmi, jejich další zhodnocování či

¹ Všechna data uvedená u tohoto rizikového faktoru jsou dostupná na webové stránce Českého statistického úřadu, dostupná na: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/indexy-cen-vyrobcu-zari-2023>

výstavba, přičemž Emitent hodlá i nadále vyhledávat vhodné nemovitosti a projekty k nákupu, případné rekonstrukci a jejich následnému prodeji či pronájmu. Emitent je závislý na celkovém vývoji realitního trhu v České republice, který ovlivňuje zejména vývoj na trhu hypoték (tj. úrokové sazby, ochota bank půjčovat, požadavky na žadatele o hypotéku nebo jiný obdobný úvěr), celkový stavu ekonomiky v České republice, vývoj zaměstnanosti. Tyto skutečnosti by mohly negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta. Hospodářské výsledky Emitenta dále závisí na tom, zda společnost bude schopná vybrat vhodné nemovitosti z pohledu načasování prodeje, lokality, a rovněž na správném odhadu tržní ceny. Obdobně je tomu s načasováním, lokalitou a tržním odhadem nájmu. Hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Pokud Emitent neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být pro něj obtížné dokončenou nemovitost úspěšně prodat či pronajmout. V případě nízkého zájmu tak může být Emitent nucen ke snížení požadovaného nájemného či prodejní ceny nemovitosti. Dlouhodobá neobsazenost nemovitosti, nedosažení plánované prodejní ceny předmětné nemovitosti může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta.

- h) Riziko související s vývojem tržního nájmu (významnost: nízká): vychází z toho, že tržní nájem nemovitostí odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu. Emitent je tedy v případě investic do příležitostí na trhu nemovitostí vystaven riziku, že tržní nájem může mít v budoucnu i klesající tendence. Případné snižování výnosu nemovitostí by mohlo mít negativní dopad na hospodaření Emitenta. Emitent pronajímá především bytové jednotky a rodinné domy, přičemž Emitent neočekává, že by v blízké budoucnosti mělo dojít ke snížení jejich tržního nájmu, a to s ohledem na vysokou poptávku po těchto typech nemovitostí. Tržby z nájmu však činí pouze zlomek tržeb Emitenta. Od svého vzniku Emitent na nájemném utržil přes 2.3 mil. Kč, zatímco z prodeje nemovitostí Emitent utržil přes 150 mil. Kč.
- i) Riziko spojené s odkupem pohledávek (významnost: nízká): znamená, že Emitent hodlá zejména pro účely získání lepší pozice při akvizici nemovitosti (zadlužení, exekuce, insolvence dlužníka apod.) uzavírat smlouvy o postoupení pohledávek, které budou zajištěny zástavním právem k nemovitosti a/nebo které budou za vlastníky nemovitostí. Emitent tímto způsobem hodlá nabývat pouze pohledávky, které jsou již zesplatněny a rovněž na Emitenta, jakožto postupníka, bude postoupena pohledávka postupitele, který již finanční plnění dlužníku před postoupením poskytl. Ačkoliv tento systém může vést k akvizici nemovitosti za sníženou cenu, a tedy může být v důsledku pro Emitenta výhodný, nelze vyloučit, že k akvizici nemovitosti nepovede a Emitent nebude schopen od příslušného dlužníka odkoupenou pohledávku vymoci. Tím by mohlo dojít ke ztrátě na straně Emitenta.

2.1.3 Rizika spojená s financováním Emitenta

- a) Dluhové riziko/riziko objemu závazků (významnost střední): znamená, že s růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů. Dle mezitímní účetní závěrky k 30.6.2023 je výše zadlužení 103.719 tis. Kč (cizí zdroje rozvaha), přičemž z toho je částka ve výši 15.923 tis. Kč je splatná do 1 roku od data mezitímní účetní závěrky². Zadlužení Emitenta se skládá zejména z jím emitovaných dluhopisů (vydané dluhopisy rozvaha), vystavených směnek (dlouhodobé a krátkodobé směnky rozvaha) a přijatých zápůjček a příslušných úroků (jiné závazky rozvaha) – více viz kapitola 10.10 a 10.12 tohoto Základního prospektu. Celková bilanční suma k 30.6.2023 činí částku ve výši 114.404 tis. Kč (hodnota aktiv). K 30.6.2023 činí vlastní kapitál Emitenta částku ve výši 10.705 tis. Kč. Od data zveřejnění poslední účetní závěrky nedošlo k žádným podstatným změnám.
- b) Kreditní riziko (významnost střední): představuje riziko ztrát, které může Emitent utrpět z důvodu nesplacení závazků dlužníky Emitenta. Emitent je vystaven kreditnímu riziku z pronájmu a podnájmu nemovitostí a dalších operací s majetkem, ke kterým dochází při podnikání Emitenta. Kreditní riziko tak představuje možnost neplnění závazků ze strany dlužníků Emitenta, kterými budou zejména nájemci či podnájemci. K datu vyhotovení Základního prospektu je výše pohledávek vůči dlužníkům Emitenta 69.678 tis. Kč (celková výše pohledávek). Žádná z těchto pohledávek není po splatnosti. Z celkové výše pohledávek činí pohledávky vůči spřízněným osobám částku ve výši 63.900 tis. Kč, konkrétně se jedná o bezúročnou zápůjčku vůči společnosti Allrisk Group, a.s., splatnou na výzvu Emitenta – blíže viz kapitola 10.12 tohoto Základního prospektu). Zbývající část těchto pohledávek se skládá zejména z pohledávek vzniklých v rámci běžných obchodních vztahů (zejména dlužné nájemné či zaplacené zálohy).
- c) Riziko spojené s refinancováním dříve emitovaných dluhopisů (významnost střední): spočívá v tom, že téměř veškeré zdroje, skrze něž je financována činnost Emitenta tvoří cizí zdroje (zejména dluhopisy - viz kapitola 10.10.1 tohoto Prospektu) a Emitent hodlá svou zadluženost dále navyšovat emitováním dalších dluhopisů. Dluhopisy však mají jasně danou splatnost (k 1.4.2024 ve výši 12.5 mil Kč a k 1.4.2026 ve výši 40.8 mil. Kč). Emitent předpokládá, že emitované dluhopisy částečně refinancuje vydáním nové dluhopisové emise a částečně splatí z výnosu ze své podnikatelské činnosti. Pokud se však Emitentovi tyto dluhopisy nepodaří refinancovat v potřebném objemu nebo nezíská dostatečný výnos z podnikání, bude Emitent nucen hledat financování uvnitř své Skupiny (jak je tento pojem definován v kapitole 10.5 tohoto Základního

² Přestože Emitent dále eviduje vystavené směnky ve výši 21.270 tis. Kč a přijaté zápůjčky ve výši 21.000 tis. Kč, jež jsou splatné do 1 roku od data mezitímní účetní závěrky, jsou tyto evidovány mezi dlouhodobými závazky, neboť u těchto závazků na základě nastavených smluvních vztahů dochází k datu splatnosti k automatické jednoleté prolongaci a dále bylo Emitentovi ze strany věřitelů těchto závazků potvrzeno, že nebudou požadovat splacení do 1 roku od data mezitímní účetní závěrky.

prospektu), čímž tak dojde k dalšímu zvýšení jeho zadlužení, což bude mít negativní vliv na jeho hospodářský stav.

2.1.4 Rizika spojená s řízením Emitenta

- a) Emitent nemá zřízenou dozorčí radu (významnost střední): riziko znamená, že kontrolní funkce jsou v rukou osob, které jsou zároveň členy statutárního orgánu Emitenta. Takto může být snížena důslednost kontroly, kterou poskytuje oddělený kontrolní orgán. Členové správní rady jsou zároveň členy zásadních oddělení vevnitř Emitenta, ale i v rámci dalších společností ve Skupině, tudíž může hrozit, že by mohly tyto řídicí osoby upřednostnit zájmy Skupiny před zájmy Emitenta. Emitent je navíc součástí Skupiny, která je vlastněná společností Allrisk Group, a.s., přičemž je zřejmé, že tato společnost je ovládající osobou ve smyslu ust. § 74 a násl. ZOK. Takto vzniká riziko možných ovlivnění manažerských rozhodnutí a dále riziko finančních nesouladů. Finanční nesoulad lze odhalit prostřednictvím následného auditu účetních závěrek Emitenta. Tyto skutečnosti jsou v konečném důsledku s to přispět ke snížení hospodářského výsledku Emitenta. Více o struktuře Skupiny je pak pojednáno v kapitole 10.5 tohoto Základního prospektu s názvem *Organizační struktura Emitenta*.

2.1.5 Aktuální rizika spojená s válečným konfliktem na Ukrajině, pandemií viru SARS-CoV-2 (COVID-19), růstem inflace a potencionální hospodářskou recesí

- a) Riziko možné hospodářské recese (významnost: střední): spočívá v tom, že realitní trh je závislý na ekonomickém vývoji a situaci na pracovním trhu. Hospodářskou recesi by mohla způsobit zejména současná geopolitická situace a následky pandemie COVID-19, které mají v kombinaci za následek narušení dodavatelských řetězců a výrazný nárůst cen energií a veškerého spotřebního zboží. Toto ekonomické napětí by následně mohlo vyústit, zejména v případě dalšího pokračování válečného konfliktu či vypuknutí další vlny pandemie, v hospodářskou recesi, což by se negativně promítlo i do realitního trhu, tj. do oblasti podnikání Emitenta. Případná hospodářská recese může mít negativní dopad na Emitenta v podobě snížení výnosů nebo zvýšení nákladů a tím snížení zisku nebo vykázání ztráty z hospodaření. Dle makroekonomické predikce Ministerstva financí pro Českou republiku z měsíce ledna roku 2024, došlo v České republice v roce 2023 k pravděpodobnému poklesu HDP o 0,6%. V roce 2024 je podle této prognózy očekáván růst HDP o 1,2 %.³
- b) Riziko růstu inflace (významnost: střední): riziko inflace vychází z předpokladu, že při činnosti developmentu dochází k využití mnoha zdrojů, jejichž cena díky rostoucí inflaci roste zásadně taky. Ve většině případů jsou tyto navýšené náklady již odraženy v konečné prodejní ceně zájemcům o koupi nemovitosti či případně ve výši nájemného u pronajatých nemovitostí. Avšak v případě, že by koncoví uživatelé, tj. kupující nebo

³ Makroekonomická predikce Ministerstva financí ČR – listopad 2023, dostupná na adrese: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-leden-2024-54583>

nájemci nebyli ochotni za takto navýšené ceny/nájmy nemovitosti nakupovat/užívat, je Emitent donucen snížit tyto prodejní/nájemní ceny a tím tak snížit i svou ziskovost z daného projektu. Tato skutečnost tak může mít vliv na pokles tržeb Emitenta. ČNB ve své prognóze zveřejněné dne 8.2.2024 uvádí odhad celkové inflace pro rok 2023 ve výši 10,7 %, a pro rok 2024 ve výši 2,6 % a pro rok 2025 ve výši 2 %.⁴

- c) Riziko spojené s válečným konfliktem na Ukrajině (významnost: střední): probíhající ruská invaze na Ukrajinu, která trvá již od února roku 2022 prozatím neměla na podnikatelské aktivity Emitenta přímý vliv, avšak s ohledem na skutečnost, že tato událost působí na mnoho odvětví a současně nelze predikovat její konec, není tak možné vyloučit, že její budoucí vývoj neovlivní podnikání Emitenta. V případě, že by došlo k dalšímu prohloubení válečného konfliktu na Ukrajině nebo jeho rozšíření na území jiných států, může dojít k opětovným výkyvům v cenách pohonných hmot, nedostatku některých stavebních materiálů či nedostatku pracovních sil. Odhaduje se, že je v českém stavebnictví legálně zaměstnáno kolem 20 tisíc Ukrajinců, přičemž celkový počet, tj. včetně těch nelegálních, je značně vyšší. V případě, že by nastaly výše uvedené skutečnosti, může to vést ke zdražení či prodloužení doby realizace projektů Emitenta, což bude mít vliv na celkovou ziskovost podnikání Emitenta.
- d) Riziko zhoršeného přístupu zájemců o nemovitosti k financování (významnost střední): spočívá v tom, že drtivá většina zájemců o koupi nemovitostí financuje tento druh transakce skrze dluhové financování, zejména pak hypotečními úvěry či úvěry na bydlení. Některé bankovní instituce v souvislosti s pandemií přistoupily ke změně podmínek dluhového financování nákupu nemovitostí. V uplynulých letech také došlo k razantnímu nárustu úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Průměrná úroková sazba v lednu roku 2024 činila 5,44 %, zatímco v srpnu roku 2021 pouze 2,25 %.⁵ Tato skutečnost by mohla snížit poptávku po koupi nemovitostí, a naopak zvýšit poptávku po pronájmu. Jelikož se však Emitent zabývá i pronájmem nemovitostí, tak by tato skutečnost neměla pro něj zásadní vliv.
- e) Riziko spojené se zhoršenou platební morálkou nájemců (významnost nízká): spočívá v tom, že někteří nájemci se v důsledku pandemie ocitli ve zhoršené finanční situaci způsobené ztrátou zaměstnání či poklesem výdělku a jejich schopnost splácet nájem se tak snížila. Během trvání pandemie COVID-19 se někteří z aktuálních nájemců nemovitostí Emitenta do této situace dostali a k prodloužení s úhradou nájemného u nich docházelo. V případě, že by bylo znovu vydáno opatření chránící nájemce před ukončením nájemního vztahu v důsledku pandemie, mohla by tato skutečnost způsobit výpadek v příjmech. Emitent k datu tohoto Základního prospektu nevidoval žádnou žádost o odložení nájemného. Od svého vzniku byl Emitent v důsledku špatné platební morálky nucen ukončit pouze jeden nájemní vztah.

⁴ Prognóza ČNB – zima 2024, dostupná na adrese: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

⁵ Údaje o vývoji úrokových sazeb u hypotečních úvěrů jsou dostupné na webu banky.cz na adrese: <https://www.banky.cz/clanky/vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek/>

- f) Riziko pandemie COVID-19 (významnost: nízká): pandemie viru SARS-CoV-2 (COVID-19) prozatím neměla na podnikatelské aktivity Emitenta zásadní vliv, není ovšem vyloučeno, že pandemie SARS-CoV-2 (COVID-19) v budoucnu znovu propukne. Podnikání Emitenta riziko pandemie ohrožuje především zprostředkovaně, a to prostřednictvím možné rizika hospodářské recese, které je popsáno v písmeni a) tohoto článku.

2.2 Rizikové faktory týkající se Dluhopisů

Existují určité rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům, které vyplývají jak ze samotné povahy Dluhopisů jako druhu cenných papírů, tak z charakteristik těchto konkrétních Dluhopisů. Jedná se o rizika znehodnocení dluhopisu v důsledku ekonomických změn, rizika spojená se splatností dluhopisu a rizika spojená hospodářskou ztrátou a nízkou likviditou, konkrétně:

- a) Riziko hospodářské ztráty a s tím související riziko nesplacení (významnost: vysoká): v souvislosti s tímto Emitent upozorňuje, že Dluhopisy stejně jako jakékoli jiné peněžité dluhy podléhají riziku nesplacení. K tomu může dojít především z důvodu hospodářské ztráty Emitenta způsobené zmařením jeho investic. V důsledku hospodářské ztráty může dojít k tomu, že Emitent vůči Dlužníkům uplatní své právo na předčasné splacení Dluhopisů dle Emisních podmínek (Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta). V konečném důsledku by podstatná hospodářská ztráta mohla ovlivnit schopnost Emitenta vyplácet úroky z Dluhopisů nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů.
- b) Riziko změny hodnoty Dluhopisu v důsledku změny tržní úrokové sazby (významnost: střední): spočívá ve skutečnosti, že vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (dále jen „tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě.
- c) Riziko vývoje úrokové referenční sazby PRIBOR (významnost: střední): spočívá v tom, že výnos u Dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou, jenž je vázán na vývoj referenční úrokové sazby PRIBOR, stoupá, avšak zároveň i klesá s vývojem této sazby. Bude-li se sazba PRIBOR zvyšovat, bude se zvyšovat též výnos z Dluhopisu. Dojde-li však k poklesu sazby PRIBOR, nominální výnos Dluhopisu také poklesne a za určitých možností může být takto pohyblivě určený výnos nulový či téměř nulový. Ještě v počátcích roku 2021 sazba PRIBOR dosahovala téměř nulových hodnot, avšak následně došlo k postupnému růstu a přibližně od poloviny roku 2022 sazba PRIBOR

dosahuje hodnot kolem 7 %, a to až do závěru roku 2023. V závěru roku 2023 začal pokles sazby PRIBOR, přičemž její hodnota se k datu tohoto základního prospektu pohybuje kolem 6 %.

- d) Riziko selhání Společného zástupce (významnost: střední): uvedené riziko nabude na relevanci, pokud v souvislosti s konkrétní Emisí bude ustanoven Společný zástupce a spočívá v tom, že přestože je Společný zástupce povinen vykonávat svou činnost s odbornou péčí, zejména jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu vlastníků dluhopisů podle § 24 Zákona o dluhopisech, existuje riziko, že Společný zástupce nebude své povinnosti tímto způsobem vždy plnit. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva stanovená v § 24 Zákona o dluhopisech Společný zástupce, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný vlastník Dluhopisů. V případě, že bude Společný zástupce v prodlení s uplatněním či výkonem těchto práv, může vlastníkům Dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by vlastníci Dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Dále existuje riziko, že Společný zástupce neposkytne součinnost potřebnou při změně Společného zástupce, což může způsobit poškození práv Vlastníků dluhopisů. Nelze vyloučit, že za určitých okolností může být Společný zástupce vystaven riziku insolvenčního či jiného řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jeho povinností jako Společného zástupce
- e) Riziko inflace (významnost střední): spočívá v tom, že na případné výnosy z investice do Dluhopisů může mít vliv inflace. Inflace snižuje hodnotu měny a tím negativně ovlivňuje případný reálný výnos z investice. Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku. Údaje o aktuální výši a budoucím vývoji inflace jsou uvedeny v podkapitole 2.1.5 b) tohoto Základního prospektu.
- f) Měnové riziko (významnost: nízká): spočívá v tom, že Dluhopisy jsou denominované v českých korunách nebo EUR, ve stejné měně jako je denominován konkrétní Dluhopis, je vyplácen úrokový výnos a bude splacena jmenovitá hodnota Dluhopisu. Držitel Dluhopisu, pro nějž měna Dluhopisu není měnou, ve které obvykle provádí své transakce, je vystaven riziku změn směnných kurzů, které z jeho pohledu mohou negativně ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení Dluhopisů. Změna v kurzu české koruny nebo EUR vůči příslušné cizí měně vyústí v příslušnou změnu hodnoty Dluhopisu vyjádřenou v takové cizí měně, jakož i v příslušnou změnu hodnoty jistiny a úrokových plateb vyjádřené v takové cizí měně. Pokud se např. výchozí směnný kurz české koruny vůči příslušné cizí měně sníží (tedy se relativně sníží hodnota české koruny), sníží se i cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v příslušné cizí měně.
- g) Riziko předčasného splacení dluhopisů (významnost: nízká): spočívá v tom, že Emitent má právo Dluhopisy předčasně (tj. před datem jejich splatnosti) splatit. Pokud se Emitent rozhodne toto právo uplatnit, obdrží Vlastník Dluhopisů pouze jistinu a úrokové výnosy za výnosová období do dne předčasné splatnosti Dluhopisů čili ztrácí právo na úrokové výnosy za výnosová období následující po dni předčasné

splatnosti Dluhopisů. Jinými slovy řečeno, Vlastník Dluhopisů čelí riziku, že souhrn realizovaných výnosů z Dluhopisu bude nižší než předpokládaný souhrn výnosů.

- h) Riziko předčasného splacení dluhopisů ze strany Vlastníka Dluhopisů (významnost: nízká): v případě, že Vlastník Dluhopisu požádá sám o předčasné splacení Dluhopisů ve smyslu čl. 5.3 Společných emisních podmínek Dluhopisů obsažených v kapitole 5 tohoto Základního prospektu, nebude mít Vlastník Dluhopisu právo na poměrný úrokový výnos za dané výnosové období, do kterého bude spadat datum předčasné splatnosti a dále má Emitent také právo požadovat uhrazení poplatku za předčasné splacení. Výše tohoto poplatku se může rovnat úrokovému výnosu z Dluhopisů za všechna výnosová období, během nichž vzniklo Vlastníkovi Dluhopisů, který žádá o předčasné splacení, právo na výplatu úrokového výnosu, bez ohledu na to, zda takový výnos byl Vlastníkovi Dluhopisů již vyplacen, či nikoli. Vlastník Dluhopisu je tedy vystaven riziku, že pokud bude v budoucnu žádat o předčasné splacení, může přijít o případný výnos z tohoto Dluhopisu.
- i) Riziko likvidity (významnost: nízká): spočívá v tom, že v případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat či že bude, jakkoliv likvidní. Zároveň může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít rovněž negativní dopad na jejich likviditu. I v případě přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu mohou být Dluhopisy málo likvidní a jejich přijetí tedy není zárukou likvidního trhu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.
- j) Riziko odložení požadované splatnosti (významnost: nízká): spočívá v následujícím. Doplněk dluhopisového programu může umožnit předčasné splacení Dluhopisu na žádost Vlastníka dluhopisu. V takovém případě Emitent uspokojí žádosti Vlastníků Dluhopisů o předčasné splacení dle jejich pořadí. Přesáhne-li v rámci jednoho kalendářního čtvrtletí, celková částka, jejíž výplatu má Emitent na základě žádostí o předčasné splacení Vlastníků dluhopisů učinit, v úhrnu částku 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) anebo ekvivalentu EUR, je Emitent oprávněn v zájmu ochrany své platební schopnosti a/nebo svých věřitelů odložit datum splatnosti požadované Vlastníky dluhopisů a den splatnosti určit odlišně od dne požadovaného splacení. Datum splatnosti v takovém případě bude Emitentem vždy určeno nejpozději na poslední den příslušného výnosové období a takto odložené datum splatnosti nepřesáhne datum konečné splatnosti dluhopisů. Takto tedy vlastník dluhopisů může fakticky přijít o své právo předčasného splacení. Novou splatnost (pozdější, než byla požadována) je Emitent povinen stanovit nediskriminačně pro všechny žadatele tak, aby Emitentem určené odložené datum splatnosti reflektovalo (kromě požadavku ochrany platební schopnosti a/nebo věřitelů Emitenta) rovněž pořadí původně požadované splatnosti jednotlivými žadateli.

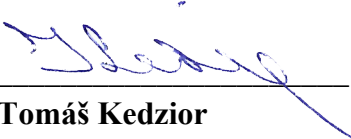
- k) Riziko nákladů advokátní úschovy při předčasném splacení (významnost nízká): spočívá v tom, že nesdělí-li Vlastník dluhopisů Emitentovi účet, na který má Emitent Dluhopisy předčasně splatit, případně účet pro účely výplaty výnosu z Dluhopisu či splacení Dluhopisu, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch Vlastníka Dluhopisů, přičemž Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.
- l) Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů (významnost nízká): vyplývá z toho, že nabytí Dluhopisů může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať již podle právních předpisů státu jeho založení nebo právních předpisů státu, kde potenciální nabyvatel působí (pokud se liší). Potenciální nabyvatel Dluhopisů se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními vztahujícími se na něj, mohlo by být takové nabytí Dluhopisů prohlášeno za neplatné a Emitent by byl povinen částku, kterou nabyvatel za Dluhopisy Emitentovi uhradil, vrátit jako bezdůvodné obohacení. Právní předpisy jiných států, vztahující se na potenciální nabyvatele, mohou s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojit též další právní důsledky.

3 Odpovědné osoby

3.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v Základním prospektu a prohlášení Emitenta

- a) Za údaje uvedené v tomto Základním prospektu je odpovědný Emitent, tedy společnost Realitní & Investorský fond, a.s., IČ: 084 67 994, se sídlem Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2, jejímž jménem jednají členové správní rady, kteří jsou uvedeni v článku 10.8 tohoto Základního prospektu „Správní, řídicí a dozorčí orgány“.
- b) Emitent, jako osoba odpovědná za Základní prospekt, prohlašuje, že údaje obsažené v Základním prospektu jsou podle jeho nejlepšího vědomí v souladu se skutečností ke dni jeho vyhotovení a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze, dne 29.2.2024



Tomáš Kedzior

Funkce: člen správní rady

4 Údaje o nabízených Dluhopisech a nabídce

4.1 Právní předpisy regulující Dluhopisy a nabídku

- a) Vydání Dluhopisů a jejich nabídka se řídí platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech, Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu a Nařízením o prospektu (viz definice těchto předpisů v kapitole 15 „Definice, pojmy a zkratky“ Emisních podmínek (kapitola 5 tohoto Základního prospektu)).

4.2 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

- a) Veškeré rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům jsou uvedeny v kapitole 2 tohoto Základního prospektu nazvané „Rizikové faktory“, společně s rizikovými faktory vztahujícími se k Emitentovi

4.3 Další podmínky veřejné nabídky Dluhopisů

- a) Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny.
- b) Pro všechny písemné objednávky Dluhopisů platí, že maximální počet Dluhopisů na jednoho žadatele je omezen pouze maximálním objemem Emise. Minimální počet objednávky Dluhopisů jedním žadatelem je stanoven na jeden Dluhopis. Nebude-li Emitent schopen uspokojit objednávku Dluhopisů z důvodu dosažení celkového objemu Emise, v neuspokojené části objednávku odmítne. O odmítnutí objednávky bude žadatel vyrozuměn a případný zaplacený přeplatek mu bude vrácen do tří pracovních dnů od odmítnutí objednávky na účet, ze kterého byla platba uhrazena. Přednost v uspokojení mají objednávky dříve doručené Emitentovi.
- c) Konkrétní podmínky objednávky a platby emisního kurzu (kupní ceny) Dluhopisu stanoví Konečné podmínky. Kupní cena se platí zásadně bezhotovostním převodem na účet Emitenta. Po upisovateli může být požadováno, aby prokázal svou totožnost občanským průkazem nebo jiným průkazem totožnosti. Emitent je oprávněn požadovat podpis protokolu o předání Dluhopisu jako podmínku předání Dluhopisu. Obdobně se bude postupovat v případě zaknihovaných Dluhopisů, je-li aplikovatelné.
- d) Emitentem ani zprostředkovatelem (viz písm. f) níže) nebudou na vrub nabyvatelů / investorů účtovány žádné náklady vyjma poplatků ve výši 500 Kč za případnou změnu údajů do příslušné evidence vlastníků dluhopisů, bez ohledu na podobu Dluhopisů.
- e) Emitent má v plánu ustanovit organizaci zastupující investory. Pokud tak učiní, bude Společný zástupce pro konkrétní Emisi uveden v Doplnku dluhopisového programu a dále také na webové stránce Emitenta www.rifas.cz v sekci „Dluhopisy“. Společného zástupce vlastníků Dluhopisů ve smyslu § 24 Zákona o dluhopisech může změnit schůze vlastníků

Dluhopisů. V případě, že se tomu tak stane, smlouva se zástupcem vlastníků Dluhopisů bude k dispozici na webové stránce Emitenta www.rifas.cz v sekci „Dluhopisy“.

- f) Pro případ, že Emitent přistoupí k distribuci Dluhopisů za účasti zprostředkovatelů, uzavře s nimi Emitent smlouvu na distribuci Dluhopisů. Zvažovanou variantou je zejména zapojení zprostředkovatelů, kteří budou za úplatu vyhledávat zájemce o Dluhopisy. Finanční zprostředkovatel by se ve zvažovaných variantách účastnil nabídky tak, že by vyhledával zájemce o Dluhopisy a následně předával kontakty na tyto zájemce Emitentovi.
- g) Emitent ve vztahu ke každé konkrétní Emisi bez zbytečného odkladu zveřejnění výsledky nabídky prostřednictvím internetové stránky Emitenta www.rifas.cz v sekci „Dluhopisy“, výsledky na požádání Emitent po datu zveřejnění zašle rovněž e-mailem.
- h) Umístění Dluhopisů provádí Emitent. Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. V případě, že by taková dohoda byla v budoucnu uzavřena, budou veškeré podstatné informace o této dohodě, jakož i o způsobu umístění a upisování Dluhopisů, uvedeny v Konečných podmínkách, a umístěvatel bude také uveřejněn na webové stránce Emitenta www.rifas.cz v sekci „Dluhopisy“. Budou-li pro tento postup dány podmínky v důsledku změny v nabízení, připraví Emitent dodatek k tomuto Základnímu prospektu a nechá jej schválit ČNB.
- i) Práva spojená s Emisí Dluhopisů, včetně všech omezení a postup při výkonu těchto práv vyplývají ze společných Emisních podmínek (viz kapitolu č. 5 tohoto Základního prospektu) ve spojení s Konečnými podmínkami (viz kapitolu č. 6 tohoto Základního prospektu) a z příslušných právních předpisů.
- j) V případě, že dojde k veřejné nabídce Dluhopisů na území Slovenské republiky, Emitent požádá Českou národní banku o notifikaci schválení Základního prospektu k NBS a přeloží Základní prospekt do příslušného jazyka v souladu s platnými předpisy upravujícími veřejnou nabídku investičních cenných papírů na Slovensku.
- k) Další podmínky nabídky Dluhopisů stanoví Konečné podmínky.

4.4 Omezení týkající se prodeje Dluhopisů

- a) Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nehodlá požádat o schválení nebo uznání tohoto Základního prospektu (včetně jeho případných dodatků) v jiném státě, vyjma schválení tohoto Základního prospektu v České republice ČNB a případnou žádostí Emitenta o notifikaci schválení Základního prospektu k NBS a obdobně nebude umožněna ani nabídka Dluhopisů na území jiných států s výjimkou jejich nabídky na území České a případně Slovenské republiky (případně dalších států, které budou bez dalšího uznávat Základní prospekt schválený ČNB jako prospekt opravňující k veřejné nabídce Dluhopisů v takovém státě). Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce,

nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

- b) Veřejná nabídka Dluhopisů může být činěna pouze v případě, že byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky uveřejněn platný prospekt, tj. tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválený ČNB a příslušné Konečné podmínky dané Emise.
- c) Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů, kterou činí Emitent sám nebo prostřednictvím finančních zprostředkovatelů (včetně distribuce tohoto Základního prospektu vybraným investorům na důvěrné bázi) v České republice a případně ve Slovenské republice ještě před schválením tohoto Základního prospektu, je činěna na základě výjimek dle ustanovení článku 1 Nařízení o prospektu a taková nabídka tudíž nevyžaduje předchozí uveřejnění prospektu nabízeného cenného papíru.
- d) 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 a případně ve Slovenské 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.

4.5 Schválení Základního prospektu ze strany ČNB

Emitent prohlašuje, že:

- (i) tento Základní prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu;
- (ii) ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu;
- (iii) toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení, resp. podpora Emitenta, který je předmětem tohoto Základního prospektu ani jako potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu, ani potvrzení Základního prospektu jako takového; a
- (iv) investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

5 Údaje o nabízených cenných papírech – Společné emisní podmínky Dluhopisů

Tato kapitola obsahuje popis Dluhopisů v rozsahu společných Emisních podmínek Dluhopisů ve smyslu Zákona o dluhopisech. Další podmínky konkrétní Emise bude obsahovat Doplněk dluhopisového programu anebo případné Konečné podmínky obsahující konečné podmínky a ve smyslu Nařízení o prospektu a kapitoly 6 níže:

SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ SPOLEČNOSTI REALITNÍ & INVESTORSKÝ FOND, A.S.

*v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč
s dobou trvání programu 10 let*

- a) Dluhopisy (dále jen „**Dluhopisy**“) vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), společností Realitní & Investorský fond, a.s., IČ: 084 67 994, LEI: 315700SQ85T816LQIH22, sídlem Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24656 (dále jen „**Emitent**“). Tento Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta.
- b) Česká národní banka obecně nevykonává dohled nad Emitentem či nad emisí Dluhopisů, dohled vykonává pouze ve vztahu k případné veřejné nabídce Dluhopisů a nad plněním informačních povinností subjektů, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a to v souladu se ZPKT.
- c) Tento Základní prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu. ČNB schválila tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti údajů v něm obsažených, ČNB nijak neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a nijak negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.
- d) Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem dluhopisového programu pro každou jednotlivou Emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu (jak je tento pojem definován níže), (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“). Příslušný Doplněk dluhopisového programu může jednak upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi uplatní, jednak dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. Každé konkrétní Emisi Dluhopisů bude společností Centrální depozitář cenných papírů, a. s., se sídlem na adrese Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 4308 vedeném Městským soudem v Praze (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen samostatný kód ISIN.

Informace o přidělených kódech ISIN, případně i jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu. V Doplnku dluhopisového programu bude uvedeno, zda Emitent požádá o přijetí příslušné emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo ne, tj. zda učiní všechny kroky nutné k tomu, aby Dluhopisy takové emise byly cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu či nikoliv.

- e) Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich jsou splatné v takové měně, v jaké jsou Dluhopisy denominovány, tzn. buď v českých korunách či EUR anebo v souladu s těmito podmínkami v jakékoliv měně, která by měnu Dluhopisů v budoucnu nahradila.
- f) Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením Dluhopisů bude zajišťovat Emitent sám (Emitent vykonávající činnosti administrátora dále také jen „**Administrátor**“). Emitent má oprávnění pověřit jinou osobu podle článku 10.1.2 Emisních podmínek.
- g) Činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k Dluhopisům bude vykonávat Emitent (Emitent vykonávající činnosti agenta pro výpočty dále také jen „**Agent pro výpočty**“). Emitent má oprávnění pověřit jinou osobu podle článku 10.2.2 Emisních podmínek.

1 Obecná charakteristika Dluhopisů

1.1 Rozhodné právo

- a) Dluhopisy jsou vydávány v České republice podle práva České republiky, konkrétně podle Zákona o dluhopisech.

1.2 Forma, jmenovitá hodnota, druh

- a) Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo (listinné) cenné papíry. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad. Forma a podoba Dluhopisů bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu.
- b) Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě, v počtu uvedeném v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Doplněk dluhopisového programu bude dále obsahovat název Emise dluhopisů, měnu Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů.
- c) S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.3 Vlastníci dluhopisů; Převod Dluhopisů

1.3.1 Převoditelnost Dluhopisů

- a) Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 6.3.2 b) těchto Emisních podmínek převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován níže).

- b) K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka. Centrální depozitář zapíše převod v příslušném registru v souladu s technickými možnostmi takového registru.
- c) K převodu listinných Dluhopisů dochází jejich předáním nabyvateli a vyznačením rubopisu ve prospěch nabyvatele, který musí být bezpodmínečný a přecházejí jím veškerá práva s listinnými Dluhopisy spojená. V rubopisu listinného Dluhopisu je nutno uvést údaje nutné k jednoznačné identifikaci osoby, na niž se listinný Dluhopis převádí, a den převodu listinného Dluhopisu. K účinnosti převodu listinného dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisu. Administrátor provede zápis o změně vlastníka Dluhopisu v seznamu vlastníků Dluhopisů na základě oznámení v souladu s těmito Emisními podmínkami. Administrátor je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude taková změna prokázána. U každé osoby, která bude nabývat Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními, která pro ni vyplývají z Emisních podmínek, pokud neoznámí převod Dluhopisu Emitentovi.

1.3.2 Vlastníci dluhopisů

- a) Práva spojená s Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněn vykonávat Vlastník dluhopisu, kterým je osoba, uvedená v seznamu Vlastníků vedeném Administrátorem, není-li zákonem stanoveno jinak, v případě cenných papírů v listinné podobě anebo osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován v případě zaknihovaných cenných papírů.
- b) Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny nestanoví jinak, bude Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami.

1.4 Oddělení práva na výnos

- a) Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisu se vylučuje. Nebudou vydávány žádné kupóny, s nimiž by bylo spojeno právo na výnos s Dluhopisu.

1.5 Některé povinnosti Emitenta

- a) Emitent se zavazuje, že splatí úrokové výnosy (případně poměrnou část výnosu, jedná-li se o předčasné splacení) a jmenovitou hodnotu Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami, nedojde-li k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů

Emitentem a jejich zániku, v Den výplaty (viz článek 6.2 „Den výplaty“ těchto Emisních podmínek).

1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)

- a) Ani Emitentovi ani Dluhopisům nebyl udělen rating žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely emise dle těchto Emisních podmínek bude rating udělen. V případě budoucího přidělení ratingu konkrétní Emisi nebo Emitentovi bude tento rating popsán v Doplnku dluhopisového programu.

2 Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů, Emisní kurz

2.1 Datum emise; Emisní kurz

- a) Datum emise a Emisní kurz k Datu emise bude určen v Doplnku dluhopisového programu.

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak, bude v případě všech Dluhopisů emisní kurz k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude stanoven rozhodnutím Emitenta na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu Dluhopisů bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude uveřejněn na webu Emitenta www.rifas.cz v sekci „Dluhopisy“.

2.2 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

- a) Dluhopisy budou nabídnuty k úpisu a koupi v souladu s příslušnými právními předpisy. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi Dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů, a to i postupně (v tranších).
- b) Dluhopisy lze upisovat v sídle Emitenta, a to i za použití komunikace na dálku.
- c) Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé Emise Dluhopisů vydané v rámci tohoto Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, jakož i způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného Dluhopisu, budou stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

2.3 Celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, Lhůta pro upisování emise

- a) Celková jmenovitá hodnota konkrétní Emise Dluhopisů podle Dluhopisového programu bude určena v Doplnku dluhopisového programu. Tuto hodnotu je Emitent oprávněn navýšit až o 50 %. Objem emitovaných a zároveň nesplacených Dluhopisů podle Dluhopisového programu nepřesáhne v žádném okamžiku 1.000.000.000, - Kč (slovy: jednu miliardu korun českých) včetně ekvivalentu v EUR.
- b) Emitent je oprávněn vydávat jednotlivé Emise Dluhopisů dle svého uvážení v souladu s právními předpisy.
- c) Dluhopisy lze upisovat kdykoli v průběhu lhůty pro upisování, která bude určena v Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“).

- d) Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů oznámí Emitent způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu upsaných Dluhopisů v rámci konkrétní Emise.

3 Status

3.1 Status dluhů Emitenta

- a) Dluhy z Dluhopisů (a všechny platební dluhy Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) představují přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené a nezajištěné dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení (a) rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem, (b) alespoň rovnocenné (pari passu) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným 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.

4 Úrokový výnos

4.1 Způsob úročení

- a) Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou, pohyblivou úrokovou sazbou nebo kombinací pohyblivé a pevné úrokové sazby. Typ úrokové sazby Dluhopisů stanoví Doplněk dluhopisového programu.
- b) V případě pevné úrokové sazby bude Dluhopis úročen pevnou sazbou, která bude stanovena v Doplněku dluhopisového programu.
- c) V případě pohyblivé úrokové sazby nebo kombinace pohyblivé a pevné úrokové sazby bude Dluhopis úročen úrokovou sazbou, která bude stanovena dle postupu uvedeného v písm. d) tohoto článku.
- d) V případě Dluhopisů úročených pohyblivou úrokovou sazbou nebo kombinací pohyblivé a pevné úrokové sazby se pohyblivá úroková sazba pro příslušné Výnosové období (jak definováno níže) stanoví vždy bez ohledu na délku výnosového období dle referenční úrokové sazby PRIBOR, jenž představuje úrokovou sazbu v procentech p.a., uváděnou na obrazovce Reuters Screen Service, strana PRBO (popř. na jakékoli případné nástupnické straně nebo v jiném oficiálním zdroji, kde bude sazba uváděna, pokud nebude tato služba k dispozici) jako hodnota fixace úrokových sazeb prodeje českých korunových mezibankovních depozit na pražském trhu pro takové období (dále jako „**PRIBOR**“ nebo „**Referenční sazba**“).

Referenční sazba je poskytována administrátorem uvedeným v registru ESMA podle čl. 36 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/1011 ze dne 8. června 2016 o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů, a o změně směrnic 2008/48/ES a 2014/17/EU a nařízení (EU) č. 596/2014.

Konkrétní termín sazby PRIBOR (1D, 7D, 14D, 1M, 2M, 3M, 6M, 9M, 1R) bude určen v Doplněku dluhopisového programu vždy jednotně pro všechna Výnosová období Dluhopisů emitovaných podle takového doplňku, přičemž odečet hodnoty bude vždy

učiněn k 1. pracovnímu dni příslušného Výnosového období (takto stanovený pohyblivý úrokový výnos dále jen „**Pohyblivý úrokový výnos**“). Kupř. v případě, že v Doplnku dluhopisového programu bude stanovena sazba ve výši 3M PRIBOR a budou stanovena čtvrtletní Výnosová období, bude Pohyblivý úrokový výnos pro první výnosové období stanoven ve výši sazby 3M PRIBOR k 1.1.2024, pro druhé Výnosové období ve výši sazby 3M PRIBOR k 1.4.2024, pro třetí Výnosové období ve výši sazby 3M PRIBOR k 1.7.2024 a pro čtvrté Výnosové období ve výši sazby 3M PRIBOR k 1.10.2024.

V Doplnku dluhopisového programu může být stanoveno, že se k takto stanovenému Pohyblivému úrokovému výnosu přičte pevný úrokový výnos ve výši stanovené v Doplnku dluhopisového programu. Doplněk dluhopisového programu může též stanovit minimální a maximální celkový úrokový výnos Dluhopisu, který tak stanoví minimální a maximální celkový úrokový výnos Dluhopisu bez ohledu na výši Pohyblivého úrokového výnosu a pevného úrokového výnosu.

Informace o sazbě PRIBOR a jejím vývoji, vč. minulých hodnot lze bezplatně nalézt na webové stránce České národní banky „Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR“ na adrese <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/> nebo na webové stránce Czech Financial Benchmark Facility na adrese <https://cxbf.cz/pribor/pribor-rates/>. Emitent si není vědom žádných případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují sazbu PRIBOR

Celkový výnos Dluhopisu pro příslušné Výnosové období bude zveřejněn na webových stránkách Emitenta www.rifas.cz v sekci "Dluhopisy" na počátku každého Výnosového období. V případě, že nebude možné určit v příslušný den z uvedené strany sazbu PRIBOR, použije se příslušná sazba PRIBOR zjištěná na výše uvedené straně v nejbližším předchozím pracovním dnu, v němž byla sazba PRIBOR takto zjistitelná. V případě, že se sazbu PRIBOR nepodaří tímto způsobem stanovit, bude v takový den sazba PRIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej Českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období a příslušnou částku získaných v tento den po 11:00 (jedenácté) hodině dopoledne pražského času od alespoň 3 (tři) bank dle volby Agentu pro výpočty působících na pražském mezibankovním trhu. Pro vyloučení pochybností platí, že v případě, že v důsledku vstupu České republiky do Evropské unie PRIBOR zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto sazby PRIBOR sazba, která se bude namísto něj běžně používat na trhu mezibankovních depozit v České republice.

- e) Úrokové výnosy budou přirůstat od prvního dne každého Výnosového období (jak je definováno níže) do posledního dne, který se do takového Výnosového období zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, a to vždy nejpozději do 15. (patnácti) kalendářních dnů po konci příslušného Výnosového období (dále jen „**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 6 (Platby) těchto Emisních podmínek.

První platba úrokových výnosů bude provedena k datu uvedenému v Doplnku dluhopisového programu.

- f) Výnosovým obdobím (dále jen „**Výnosové období**“) se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí první výnosové období Dluhopisu počínající Datem emise (včetně) a končící dnem, který bezprostředně předchází prvnímu dni následujícího Výnosového období a následující Výnosová období počínající vždy prvním dnem následujícím po předchozím Výnosovém období a končící posledním dnem téhož Výnosového období, jak jsou definovány v Doplnku dluhopisového programu. Doplněk dluhopisového programu zejména stanoví délku Výnosových období, které může být týdenní, měsíční, čtvrtletní, půlroční či roční. V Doplnku dluhopisového programu bude také výslovně uveden počátek a konec prvního a posledního Výnosového období.
- g) Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (jak je tento pojem definován v článku 6.2 těchto Emisních podmínek).

4.2 Konvence pro výpočet úroku

- a) Při výpočtu výnosu Dluhopisu příslušejícího k Dluhopisu za období kratší jednoho roku se má za to, že jeden rok obsahuje tři sta šedesát dní rozdělených do dvanácti měsíců po třiceti dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (konvence pro výpočet úroků „BCK Standard 30E/360“).

4.3 Stanovení úrokového výnosu za období jednoho roku a za období kratší jednoho roku

- a) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za období jednoho (1) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na setiny (tj. na celé haléře) dle matematických pravidel.
- b) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho (1) 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 4.2 těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na setiny (tj. na celé haléře či centy) dle matematických pravidel a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek.

4.4 Konec úročení

- a) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti Dluhopisů („**Dnem splatnosti dluhopisů**“ se rozumí Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při shora uvedené úrokové sazbě až do:
- i. dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky; nebo

- ii. dne, kdy Emitent, příp. Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

5 Splacení a odkoupení Dluhopisů

5.1 Konečné splacení

- a) Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke dni konečné splatnosti (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), a to v souladu s článkem 6 těchto Emisních podmínek. Emitent je oprávněn v příslušném Doplněku dluhopisového programu posunout termín splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů až o 15 kalendářních dnů. Bude-li tak stanoveno, jmenovitá hodnota Dluhopisů v tomto období nepodléhá úročení. Emitent však takovém případě není oprávněn splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů po částech.

5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

- a) Emitent má právo kdykoli předčasně splatit veškeré Dluhopisy dle své volby spolu s jejich poměrným výnosem. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní Emisi Dluhopisů.
- b) Emitent je povinen své rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámit dotčeným Vlastníkům dluhopisů odesláním písemného sdělení na jemu známé adresy dotčených Vlastníků nebo jiným prokazatelným způsobem, případně uveřejněním oznámení v souladu s článkem 12 Emisních podmínek, a to nejpozději třicet dní přede dnem předčasného splacení. Dluhopisy v takovém případě budou splaceny osobám, které budou evidované jako Vlastníci dluhopisů v souladu s článkem 1.3.2 těchto Emisních podmínek ke konci dne, který o 10 dní předchází dni předčasného splacení uvedenému v takovém oznámení Emitenta.
- c) Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu za tím účelem nejpozději do pátého dne přede dnem předčasného splacení Dluhopisů, uvedeného v oznámení Emitenta podle článku 5.2 písm. b) Emisních podmínek, dotčený Vlastník dluhopisů písemně sdělí. Nesdělí-li mu dotčený Vlastník dluhopisů jiný účet, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu dotčený Vlastník dluhopisů sdělil naposledy pro účely výplaty výnosu z Dluhopisu či splacení Dluhopisu. Pokud Emitentovi nebyl sdělen takový účet, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch Vlastníka dluhopisů, o čemž bude Vlastníka dluhopisů přiměřeně informovat. Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.

5.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

- a) Doplněk dluhopisového programu může stanovit, že Dluhopisy jsou splatné na žádost Vlastníka dluhopisů přede dnem jejich splatnosti. V takovém případě nebude mít Vlastník dluhopisu právo na poměrný úrokový výnos za dané výnosové období, do kterého bude spadat datum předčasně splatnosti (s výjimkou situace, kdy Emitent odloží datum

požadované splatnosti – viz níže). Vlastník dluhopisů bude povinen své rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámit písemně Emitentovi nejpozději devadesát (90) dní přede dnem požadovaného splacení. Emitent může v Doplnku dluhopisového programu určit, že předčasné splacení na žádost Vlastníka dluhopisu bude zpoplatněno výstupním poplatkem. Přičemž tento poplatek může dosahovat výše odpovídající úrokovému výnosu z Dluhopisů za všechna výnosová období, během nichž vzniklo Vlastníkovi dluhopisů, který žádá o předčasné splacení, právo na výplatu úrokového výnosu bez ohledu na to, zda takový výnos byl Vlastníkovi Dluhopisů již vyplacen, či nikoli. Konečná výše poplatku bude stanovena pro konkrétní Emisi v Konečných podmínkách.

- b) Emitent se zavazuje v případě, že Doplněk dluhopisového programu možnost předčasného splacení na žádost Vlastníka dluhopisu povolí, v souladu s tímto ustanovením o předčasné splatnosti, uspokojí Emitent žádosti Vlastníků dluhopisů o předčasné splacení dle jejich pořadí. Přesáhne-li v rámci jednoho kalendářního čtvrtletí, celková částka, jejíž výplatu má Emitent na základě žádostí o předčasné splacení Vlastníků dluhopisů učinit, v úhrnu částku 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) anebo ekvivalentu EUR, je Emitent oprávněn v zájmu ochrany své platební schopnosti a/nebo svých věřitelů odložit datum splatnosti požadované Vlastníky dluhopisů a den splatnosti určit odlišně od dne požadovaného splacení. Datum splatnosti v takovém případě bude vždy Emitentem určeno na poslední den příslušného výnosového období a takto odložené datum splatnosti nepřesáhne datum konečné splatnosti Dluhopisů. Takto tedy Vlastník dluhopisů může fakticky přijít o své právo předčasného splacení. Novou splatnost (pozdější, než byla požadována) je Emitent povinen stanovit nediskriminačně pro všechny žadatele tak, aby Emitentem určené odložené datum splatnosti reflektovalo (kromě požadavku ochrany platební schopnosti a/nebo věřitelů Emitenta) rovněž pořadí původně požadované splatnosti jednotlivými žadateli. Emitent odloží datum splatnosti vždy tak, aby spadalo na poslední den výnosového období anebo datum konečné splatnosti Dluhopisu, Vlastník dluhopisu v takovém případě bude mít nárok na celý úrokový výnos za všechna daná uplynulá výnosová období v souladu s Emisními podmínkami. Takto odložené datum splatnosti nemůže Emitent již odložit. Bude-li Emitentovi doručena jakákoliv žádost o předčasné splacení po předchozím rozhodnutí Emitenta o odložení splatnosti, rozhodne o takové žádosti tak, že ji zamítne. Shora uvedené oprávnění odložit požadovanou splatnost Emitent nemá v případě předčasného splacení odůvodněného Případem neplnění ve smyslu článku 8.1 těchto Emisních podmínek, ani v případě předčasného splacení odůvodněného hlasováním proti některým usnesením Schůze ve smyslu článku 13.4.1 těchto Emisních podmínek.
- b) V případě, že vyplacená částka dle výše uvedeného ustanovení zatím nepřesáhla 1.000.000, - Kč anebo ekvivalentu v EUR a tato hranice tedy nebyla ještě dosažena při podání žádosti Vlastníka dluhopisu o předčasné splacení, ale při uspokojení takové žádosti by taková částka byla dosažena, postupuje Emitent obdobně, tedy je oprávněn stanovit datum předčasně splatnosti odlišně od data požadovaného.

- c) V případě, že se Emitent rozhodne z důvodu ochrany platební schopnosti a/nebo věřitelů odložit požadovanou splatnost Dluhopisu, oznámí tuto skutečnost společně s určeným datem splatnosti žadateli do deseti (10) pracovních dní od doručení žádosti. Toto oznámení Emitent zašle Vlastníkovi dluhopisu dle své úvahy prostřednictvím doručovacích služeb anebo prostřednictvím e-mailu.
- d) V případě Dluhopisů v listinné podobě je Vlastník dluhopisu v případě předčasné splatnosti z rozhodnutí Vlastníka dluhopisu povinen odevzdat Dluhopis Emitentovi nejpozději třicet (30) dní před datem předčasné splatnosti.
- e) Možnost dispozice s Dluhopisy, u kterých bylo zažádáno o předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníka dluhopisu není v důsledku zažádání o předčasné splacení nijak omezena. Možnost dispozice není omezena ani když Emitent přistoupí k odložení splatnosti dle článku 5.3 písm. b) těchto Emisních podmínek.

5.4 Odkoupení Dluhopisů

- a) Emitent je oprávněn Dluhopisy za podmínek níže uvedených kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za jakoukoli cenu.

5.5 Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem

- a) Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet v majetku Emitenta a případně je znovu prodá, či zda je oznámením Administrátorovi (nebo svým vlastním rozhodnutím, je-li Administrátorem Emitent) učiní předčasně splatnými dnem doručení oznámení o předčasné splatnosti Administrátorovi (nebo dnem učinění rozhodnutí o předčasné splatnosti, je-li Administrátorem Emitent), nestanoví-li oznámení Emitenta (nebo jeho rozhodnutí, je-li Administrátorem Emitent) datum pozdější. V takovém případě práva a povinnosti z Dluhopisů bez dalšího zanikají z titulu splnutí práva a povinnosti (závazku) v jedné osobě (přičemž pro vyloučení pochybností platí, že ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek se nepoužije).

5.6 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora

- a) Je-li Administrátor odlišný od Emitenta, potom s prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů není Emitent oprávněn disponovat (s výjimkou úrokových výnosů z nich) a Administrátor je v souladu s Emisními podmínkami použije k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

6 Platby

6.1 Měna plateb

- a) Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, v níž byla v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů, případně jiné měně, která by českou tuto měnu nahradila.
- b) Úrokové výnosy budou vypláceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami

a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

- c) V případě, že měna Dluhopisů zanikne a bude nahrazena jinou měnou, pokud to nebude v rozporu s kogentním ustanovením právního předpisu, bude:
- i. denominace takových Dluhopisů změněna na jinou měnu, a to v souladu s platnými právními předpisy; a
 - ii. všechny peněžité dluhy z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v jiné měně, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na novou měnu bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy.

Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky:

- i. se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti; a
- ii. pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ neplnění dle těchto Emisních podmínek.

6.2 Den výplaty

- a) Výplaty úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a příslušném Doplňku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dnů také jen „**Den výplaty**“)
- b) Případně-li Den výplaty na jiný než Pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující Pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok z prodlení nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.
- c) „**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv kalendářní den (vyjma soboty a neděle), který není dnem pracovního klidu ve smyslu ustanovení § 3 zákona č. 245/2000 Sb., o státních svátcích, o ostatních svátcích, o významných dnech a o dnech pracovního klidu, ve znění pozdějších předpisů, v němž jsou banky v České republice a Centrální depozitář běžně otevřeny pro veřejnost a v němž se provádí vypořádání mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

6.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

6.3.1 Úrokové výnosy

- a) Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů v rozhodný den, který určí Doplňek dluhopisového programu (dále jen „**Rozhodný den pro výplatu výnosu**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“), přičemž však platí, že pro účely zjištění

Rozhodného dne pro výplatu výnosu z Dluhopisů se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne. Rozhodný den pro výplatu výnosu nebude předcházet dni splatnosti úrokového výnosu o více než 30 dnů ani nebude po dni splatnosti následovat.

- b) „**Datum ex-kupón**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu výnosu. Pro účely určení Oprávněné osoby nebude Emitent, příp. Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-kupón týkající se takové platby, včetně tohoto dne.

6.3.2 Jmenovitá hodnota

- a) Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů v rozhodný den, který určí Doplněk dluhopisového programu (dále jen „**Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“), přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty nebude předcházet dni splatnosti úrokového výnosu o více než 30 dnů ani nebude následovat po dni splatnosti.
- b) „**Datum ex-jistina**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu jmenovité hodnoty. Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebude Emitent, příp. Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-jistina včetně tohoto dne až do příslušného Dne výplaty. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Emitenta, příp. Administrátora je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

6.4 Provádění plateb

- a) Emitent, příp. Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi, příp. Administrátorovi na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem nejpozději pět (5) Pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty.
- b) Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem či podpisy), které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi, příp. Administrátorovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii ne starší šesti (6) měsíců platného výpisu z obchodního rejstříku nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, příp. Administrátora, přičemž Emitent, příp. 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

Emitentovi, příp. Administrátorovi doručen taktéž nejpozději pět (5) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Emitent, příp. Administrátor zejména oprávněn požadovat:

- i. předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zástupce; a
 - ii. dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.
- c) Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi, příp. Administrátorovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si může Emitent, příp. Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebude Emitent, příp. Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.
- d) V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent, příp. Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent, příp. Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.
- e) Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku 6.4 těchto Emisních podmínek, je Emitentovi, příp. Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem 6.4 Emisních podmínek a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku 6.4 Emisních podmínek, je považována za řádnou.
- f) Povinnost vyplatit kterýkoli úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.4 Emisních podmínek a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky:
- i. připsána na bankovní účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v českých korunách nebo o platbu v měně, která českou korunu nahradí (bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového centra ČNB); nebo
 - ii. odepsána z účtu Emitenta, příp. Administrátora jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (s výjimkou měny, která českou korunu nahradí, bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového centra ČNB).
- g) V případě, že zúčtování plateb ve měně Dluhopisu nebude prováděno prostřednictvím clearingového centra ČNB, pak povinnost vyplatit kterýkoli úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.4

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

- h) Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 6.4 Emisních podmínek, pak se povinnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu 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 6.4 Emisních podmínek a pokud je nejpozději do deseti (10) Pracovních dnů ode dne, kdy Emitent, příp. Administrátor obdržel řádnou Instrukci připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v českých korunách, resp. odepsána z účtu Emitenta, příp. Administrátora jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (podle toho co je relevantní), přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či doplatek za časový odklad.
- i) Emitent, příp. ani Administrátor není odpovědný za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky a Oprávněné osobě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby v případě, že takové zpoždění bylo způsobeno tím, že:
 - i. Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku 6.4 těchto Emisních podmínek;
 - ii. Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé; nebo
 - iii. takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent, příp. Administrátor ovlivnit.
- j) V případě, že jsou Dluhopisy vydány v listinné podobě, má Oprávněná osoba při splacení Dluhopisu povinnost odevzdat Dluhopis Emitentovi v sídle Emitenta třicet (30) dní před zamýšleným datem splatnosti.

6.5 Změna způsobu a místa provádění výplat

- a) Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat, přičemž taková změna se nesmí týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ustanovení § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

7 Zdanění

- a) Emitent upozorňuje, že daňové právní předpisy České republiky, jakož i daňové právní předpisy státu sídla či bydliště Vlastníka dluhopisu mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.
- b) Při splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu v souladu s příslušnými právními předpisy účinnými ke dni takové platby.

- c) Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.
- d) Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, vybírána česká daň srážkou u zdroje, sazba takovéto daně je určena právním předpisem. Emitent je v tomto případě odpovědný za srážku daně u zdroje, a je tedy plátcem této daně. Z úrokových výnosů Emitent srazí daň v souladu s platnými a účinnými právními předpisy. Tuto daň odvede za Vlastníka dluhopisu příslušnému správci daně a Vlastníkovi dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu
- e) Úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisu české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která nabyla Dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím své stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá příslušné sazbě daně z příjmů fyzických osob.
- f) Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení Základního prospektu platí, že v případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), přičemž tato právnická osoba není investičním, podílovým nebo penzijním fondem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (21 % v roce 2024). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje úrokový výnos do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2024).
- g) Úrokové příjmy z Dluhopisu realizované českým daňovým nerezidentem v případech neuvedených výše podléhají podle právní úpravy účinné ke dni tohoto Základního prospektu české dani vybírané srážkou u zdroje, jejíž sazba ke dni vyhotovení Základního prospektu je 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší.
- h) Pokud vlastník Dluhopisů Emitentovi doloží, že je daňovým rezidentem Slovenské republiky, úrokový příjem z Dluhopisů srážkové dani v ČR nepodléhá a je v souladu se smlouvou o zamezení dvojímu zdanění mezi ČR a SR zdanitelný pouze ve Slovenské republice. Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je slovenským daňovým rezidentem, vybírána slovenská daň srážkou u zdroje, sazba takovéto daně je 19 %. Emitent je v tomto případě odpovědný za srážku daně u zdroje, a je tedy plátcem této daně. Z úrokových výnosů Emitent srazí slovenskému daňovému rezidentovi daň ve výši 19 %. Tuto daň odvede za Vlastníka dluhopisu příslušnému správci daně a Vlastníkovi dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu. V případě, že úrok plyne právnické osobě, která je slovenským daňovým rezidentem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (21 % v roce 2024).

8 Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění

8.1 Případy neplnění

a) Každá z níže uvedených skutečností se pro účely tohoto článku 8.1 těchto Emisních podmínek považuje za „**Případ neplnění**“:

i. Prodlení s peněžitým plněním

Jakákoli platba související s Dluhopisy nebude vyplacena déle než patnáct (15) Pracovních dnů po dni její splatnosti.

ii. Porušení jiných povinností z Emisních podmínek

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou výše v odst. I. tohoto článku 8.1 Emisních podmínek) vyplývající z těchto Emisních podmínek a takové porušení, pokud může být napraveno, zůstane nenapraveno déle než třicet (30) Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi, příp. Administrátorovi do místa Určené provozovny.

iii. Neplnění ostatních dluhů Emitenta (Cross-Default)

Jakékoli Dluhy Emitenta:

(i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto Dluhů; nebo

(ii) jakýkoli takový Dluh bude prohlášen za splatný před původním datem splatnosti v důsledku existence případu porušení (jak je definován v příslušné smlouvě, jejíž stranou je Emitent).

Případ porušení dle tohoto odst. iii nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) výše je nižší než 10.000.000, - Kč (slovy: deset miliónů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách).

Případ porušení uvedený v tomto odst. iii rovněž nenastane, když Emitent v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit.

„**Dluhy**“ znamenají pro účely tohoto odstavce jakýkoli dluh nebo dluhy Emitenta k peněžitému plnění vyplývající z:

(i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství;

(ii) všech ostatních forem dluhového financování;

(iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů;
a

(iv) jakýchkoli ručení poskytnutých Emitentem.

iv. Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.

Nastane jakákoli níže uvedená událost a tato událost bude trvat po dobu delší než devadesát (90) dní:

- (i) Emitent se stane platebně neschopným a zastaví platby svých Dluhů;
- (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů;
- (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium;
- (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem;
- (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta;
- (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací;
- (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje částku 100.000.000 Kč (slovy: sto miliónů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně); nebo
- (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 100.000.000 Kč (slovy: sto miliónů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně).

v. Přeměny

V případě přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně přijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí nebo rozdělení není rozumných pochyb).

- b) V případě, že nastane kterýkoli z Případů neplnění uvedených výše v článku 8.1 a) těchto Emisních podmínek a bude trvat, pak může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným a doručeným Emitentovi popř. Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a dosud nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 4.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě kogentního ustanovení zákona (v takovém případě se postupuje podle příslušných kogentních ustanovení zákona) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 8.2 těchto Emisních podmínek.

8.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

- a) Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle článku 8.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi do Určené

provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

8.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů

- a) Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové zpětvzetí je adresováno a doručeno Emitentovi, příp. Administrátorovi (je-li odlišný od Emitenta), na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 8.2 těchto Emisních podmínek splatnými.
- b) Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

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

9 Promlčení

- a) Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří (3) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

10 Administrátor a Agent pro výpočty

10.1 Administrátor

10.1.1 Administrátor a Určená provozovna

- a) Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.1.2 těchto Emisních podmínek, je Administrátorem Emitent sám a určená provozovna a výplatní místo (dále jen „**Určená provozovna**“) jsou na následující adrese: Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2.

10.1.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna

- a) Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu. Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora způsobem uvedeným v článku 12 těchto Emisních podmínek.
- b) Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty patnácti (15) 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 třicet (30) kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti třicátým (30.) dnem po takovém Dni výplaty.
- c) Změny předpokládané tímto článkem 10.1.2 nesmějí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ustanovení § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

10.1.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů

- a) Je-li Administrátor osobou odlišnou od Emitenta, jedná Administrátor v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem.

10.2 Agent pro výpočty

10.2.1 Agent pro výpočty

- a) Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.2.2 těchto Emisních podmínek, je Agentem pro výpočty Emitent.

10.2.2 Další a jiný Agent pro výpočty

- a) Emitent si vyhrazuje právo kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ustanovení § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

10.2.3 Vztah Agentu pro výpočty a Vlastníků dluhopisů

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

11 Změny a vzdání se nároků

- a) Vykonává-li činnost Administrátora pro Emitenta osoba odlišná od Emitenta na základě Smlouvy s administrátorem, mohou se Emitent a Administrátor bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na:
- i. jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou; a
 - ii. jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem, které podle rozumného názoru Emitenta a Administrátora nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ustanovení § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

12 Oznámení

- a) Není-li v zákoně či v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle těchto Emisních podmínek platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce alespoň na webových stránkách Emitenta www.rifas.cz v sekci „Dluhopisy“.
- b) Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejnění způsobem předepsaným příslušným právním předpisem.
- c) V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

- d) Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na následující adresu: Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2 nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáním v tomto článku 12 Emisních podmínek.

13 Schůze Vlastníků dluhopisů

13.1 Působnost a svolání Schůze

13.1.1 Právo svolat Schůzi

- a) Emitent, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „Schůze“ nebo „Schůze vlastníků“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy.
- b) Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, s výjimkou případů, kdy Emitent nesvolá Schůzi dle čl. 13.1.2 Emisních podmínek níže a Schůzi svolá namísto Emitenta Vlastník dluhopisů sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 13.1.3 Emisních podmínek):
- i. doručit Administrátorovi (resp. i Emitentovi, jedná-li se o Schůzi svolávanou Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů; 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.
- c) Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou nutnou součinnost.

13.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

- a) Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě návrhu změny nebo změn Emisních podmínek; to neplatí, pokud se jedná pouze o takovou změnu, ke které podle platných právních předpisů není zapotřebí souhlasu Vlastníků dluhopisů („Změna emisních podmínek“). Schůze je nutná pro případy změn Emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně Emisních podmínek vyžaduje dle Zákona o dluhopisech, tzn. změn zásadní povahy.

13.1.3 Oznámení o svolání Schůze

- a) Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit v souladu s právními předpisy a podle článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně patnáct (15) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.

- b) Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze ve stejné lhůtě doručit také Emitentovi na adresu Určené provozovny.
- c) Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:
- i. obchodní firmu, identifikační, resp. registrační číslo a sídlo Emitenta;
 - ii. označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, ISIN a Datum emise, případně označení Emise v rámci Dluhopisového programu, které se má Schůze týkat. V případě, že jde o společnou schůzi vlastníků Dluhopisů, je nutné uvést tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích Dluhopisů Emitenta;
 - iii. místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 7:00 hod. a schůze neskončí později než ve 24:00 hod.;
 - iv. program jednání Schůze, včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání, jakož i případný návrh změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění; a
 - v. den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi.
- d) Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků Dluhopisů.

13.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

13.2.1 Rozhodný den pro účast na Schůzi

- a) Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“) pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován v evidenci Vlastníků Dluhopisů vedené Administrátorem jako Vlastník Dluhopisu či v případě zaknihovaných Dluhopisů byl evidován jako Vlastník Dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci dne, který o sedm (7) dnů předchází den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle tohoto odstavce musí být o obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

13.2.2 Hlasovací právo

- a) Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které nebyly Emitentem odkoupeny ve smyslu článku 5.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je tento pojem definován níže), nemůže Společný zástupce (je-li osobou oprávněnou k účasti

na Schůzi a k hlasování na ní) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

13.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

- a) Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, Společný zástupce (není-li jinak osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

13.3.1 Usnášeníschopnost

- a) Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, kterých se Schůze týká a jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů, kterých se Schůze týká. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora, informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

13.3.2 Předseda Schůze

- a) Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

13.3.3 Společný zástupce

- a) K datu Základního prospektu není ustanoven společný zástupce vlastníků Dluhopisů ve smyslu ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech ve vztahu k žádné Emisi dle Dluhopisového programu (dále jen „**Společný zástupce**“). Společný zástupce může být ustanoven Emitentem nebo Schůzí vlastníků. Svou činnost vykonává Společný zástupce na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Společným zástupcem a Emitentem. Emitent smlouvu se Společným zástupcem vždy zpřístupní na webové stránce Emitenta www.rifas.cz v sekci „Dluhopisy“.
- b) Pro účely Schůze se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisu. Schůze může kdykoliv rozhodnout o jmenování Společného zástupce nebo o změně v osobě Společného zástupce, tj. o úplném zrušení této funkce či o výměně osoby Společného zástupce za jinou osobu. Rozhodne-li o jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce Schůze, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Dojde-li ke změně v osobě Společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy mezi Emitentem a původním Společným zástupcem v plném rozsahu na nového Společného zástupce.

Společný zástupce je oprávněn:

- i. uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí Schůze vlastníků;
- ii. kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta; a
- iii. činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze vlastníků.

Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatým na Schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné Emise Dluhopisů. To neplatí, pokud rozhodnutí, či v něm udílené pokyny odporují právním předpisům.

V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo Schůze vlastníků odvolat Společného zástupce, případně určit jiného Společného zástupce.

Rozhoduje-li Schůze vlastníků o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce uplatňovat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami a smlouvou s Emitentem vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů.

Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce Vlastníkům dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze vlastníků v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu Společného zástupce se zájmy Vlastníků dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

- c) Pokud Společný zástupce bude ustanoven Emitentem, bude tak učiněno na základě smlouvy mezi Emitentem a Společným zástupcem uzavřené před datem Emise. Doplněk dluhopisového programu bude obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako Společného zástupce. Společný zástupce ustanovený Emitentem bude mít veškerá práva a povinnosti stanovená v ust. § 24 Zákona o dluhopisech a násl., resp. jeho práva a povinnosti budou obdobná jako ve výše uvedeném čl. 13.3.3 písm. b) těchto Emisních podmínek. Tímto článkem se bude také řídit odvolání či změna v osobě Společného zástupce. Nadto bude změna v osobě Společného zástupce taktéž možná kdykoliv na návrh Emitenta pokud takový návrh bude schválen Schůzí.

13.3.4 Rozhodování Schůze

- a) Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení.
- b) K přijetí usnesení, jímž se:
 - i. schvaluje návrh podle článku 13.1.2 a) těchto Emisních podmínek; nebo
 - ii. ustavuje či odvolává Společný zástupce,
je zapotřebí souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ (tři čtvrtin) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.
- c) K přijetí ostatních usnesení stačí prostá (nadpoloviční) většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

13.3.5 Odročení Schůze

- a) Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak:
 - i. v případě, že byla svolána na žádost Vlastníka dluhopisů nebo Vlastníků dluhopisů, bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna; a
 - ii. v případě, že byla svolána Emitentem, bude taková Schůze odročena na dobu a místo, které určí předseda této Schůze.
- b) O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.
- c) Není-li Schůze, která má rozhodovat o Změně emisních podmínek podle článku 13.1.2 a) těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti (6) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o Změně emisních podmínek podle článku 13.1.2 a) těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 13.3.1 těchto Emisních podmínek.

13.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

13.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

- a) Jestliže Schůze souhlasila se Změnou emisních podmínek, pak osoba Oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „Žadatel“), může do třiceti (30) dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně poměrného výnosu z Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezczizila. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do třiceti (30) dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 13.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „Žádost“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými třicet (30) dnů po dni,

kdy byla Žádost doručena Administrátorovi na adresu Určené provozovny (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

- b) Pokud Schůze projednávala Změnu emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze s některou z těchto Změn emisních podmínek souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se Změnou emisních podmínek souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů má k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi podle článku 13.2.1 těchto Emisních podmínek ve svém vlastnictví.

13.4.2 Náležitosti Žádosti

- a) V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s článkem 13.4.1 těchto Emisních podmínek žádáno.
- b) Žádost musí být písemná, podepsaná osobami, oprávněnými jménem Žadatele jednat, 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 6 těchto Emisních podmínek.

13.5 Zápis z jednání

- a) O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny.
- b) Emitent je povinen do třiceti (30) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým uveřejnil tyto Emisní podmínky. 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. Ustanovení článku 13.4.1 b) těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

13.6 Společná schůze

- a) Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu Emisi Dluhopisů, může k projednání Změn emisních podmínek dle článku 13.1.2 těchto Emisních podmínek svolat společnou schůzi Vlastníků dluhopisů všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášeníschopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých Emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků dluhopisů každé takové Emise. Počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi musí být rozlišeny podle jednotlivých Emisí Dluhopisů.

14 Rozhodné právo, jazyk, spory

- a) Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech.
- b) Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.
- c) Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou rozhodovány obecnými soudy v České republice. Příslušným soudem pro řešení veškerých sporů vyplývajících z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek nebo s nimi souvisejících bude v prvním stupni Městský soud v Praze.

15 Definice, pojmy a zkratky

„**Administrátor**“ znamená právnickou nebo fyzickou osobu, která byla je smyslu Emisních podmínek pověřena administrací výplaty úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a dalšími úkoly v souvislosti se správou Emise dle Emisních podmínek; touto osobou může být Emitent sám anebo osoba s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti pověřená podle článku 10.1.2 Emisních podmínek;

„**Agent pro výpočty**“ znamená právnickou nebo fyzickou osobu, která ve smyslu Emisních podmínek provádí výpočty v souvislosti s Dluhopisy; touto osobou může být Emitent sám anebo osoba s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti pověřená podle článku 10.2.2 Emisních podmínek;

„**Realitní & Investorský fond, a.s.**“ znamená společnost se sídlem Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 084 67 994, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24656;

„**ČNB**“ nebo „**Česká národní banka**“ znamená právnickou osobu zřízenou zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, resp. jakéhokoliv jejího právního nástupce v souladu s právními předpisy České republiky;

„**Dluhopisový program**“ znamená dluhopisový program, ke kterému se vztahuje Základní prospekt a na základě kterého je Emitent v souladu s právními předpisy České republiky oprávněn vydávat jednotlivé Emise dluhopisů, kdy celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých). Doba trvání programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 10 let.

„**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“ znamená dluhopisy vydané společností Realitní & Investorský fond, a.s., se sídlem Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 084 67 994, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24656 v maximálním objemu nesplacených dluhopisů ve výši 1.000.000.000, - Kč (slovy: jedna

miliarda korun českých) včetně ekvivalentu u emisí v EUR vydané na základě Dluhopisového programu

„**Doplněk dluhopisového programu**“ znamená doplněk obsahující podmínky jednotlivé konkrétní Emise, který může být součástí Konečných podmínek, a ve kterém je zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, Datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité hodnoty;

„**Konečné podmínky**“ jsou dokumentem, který je Emitentem vydán v souvislosti s konkrétní Emisí určenou pro veřejnou nabídku příp. pro přijetí na regulovaný trh a obsahuje konečné podmínky nabídky ve smyslu Nařízení o prospektu včetně Doplnku dluhopisového programu;

„**Emisní podmínky**“ znamená tyto společné podmínky Emise;

„**Emitent**“, znamená společnost Realitní & Investorský fond, a.s.;

„**EU**“ znamená zkratku pro Evropskou unii;

„**EUR**“ či „**euro**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie;

„**Kč**“ či „**česká koruna**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky;

„**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“ znamená lhůtu, po kterou lze upisovat Dluhopisy dle Emisních podmínek;

„**Nařízení 1215/2012**“ znamená Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech;

„**Nařízení o prospektu**“ znamená nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, ve znění pozdějších změn;

„**Shrnutí**“ znamená shrnutí prospektu, které uvádí klíčové informace, jež Vlastníci dluhopisů potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů a které je obsaženo v Konečných podmínkách. Toto Shrnutí je shrnutím prospektu cenného papíru ve smyslu ustanovení článku 7 Nařízení o prospektu;

„**Určená provozovna**“ znamená určená provozovna a výplatní místo na adrese Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2 anebo na jiné adrese určené Emitentem podle ustanovení článku 10.1.2 Emisních podmínek;

„**Vlastník dluhopisu**“ znamená fyzickou nebo právnickou osobu uvedenou v seznamu vlastníků dluhopisů vedeném Administrátorem, není-li zákonem stanoveno jinak, v případě cenných papírů v listinné podobě anebo osobu, která je evidována Centrálním depozitářem

jako vlastník určitého zaknihovaného Dluhopisu, v případě cenných papírů v zaknihované podobě;

„**Základní prospekt**“ znamená prospekt Dluhopisového programu schválený rozhodnutím České národní banky Čj.: 2024/033513/CNB/650 Sp. zn.: S-Sp-2023/00066/CNB/572, ze dne 8.3.2024, které nabylo právní moci dne 15.3.2024;

„**Zákon o daních z příjmů**“ znamená zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;

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

„**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ nebo „**ZPKT**“ znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

6 Formulář pro konečné podmínky

- a) Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahující konečné podmínky nabídky Dluhopisů, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto nabídkového Programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.
- b) V případech neveřejné nabídky vyhotoví Emitent pro danou Emisi Dluhopisů pouze Doplněk dluhopisového programu, který v souladu se zákonem zpřístupní.
- c) V případech veřejné nabídky, popř. v případě, že budou Dluhopisy přijaty k obchodování na regulovaném trhu, budou Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem (ve znění případných dodatků) tvořit prospekt příslušné Emise.
- d) Konečné podmínky budou v souladu s aplikovatelnými právními předpisy uloženy u ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt. Konečné podmínky budou zveřejněny rovněž na webových stránkách Emitenta www.rifas.cz v sekci „Dluhopisy“.

Důležité upozornění: Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez případné krycí strany) obsahujících konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů a vzor Doplněk dluhopisového programu. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných konkrétních Konečných podmínkách. Symbol „/“ označuje variantní volbu údaje před tímto symbolem a za tímto symbolem.

1. Konečné podmínky emise dluhopisů

- a) Tyto Konečné podmínky (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu článku 8 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem společnosti Realitní & Investorský fond, a.s., IČ: 084 67 994, se sídlem Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24656 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], [ve znění dodatku č. [●] schváleného rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.rifas.cz v sekci „Dluhopisy“.
- b) Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely čl. 8 odst. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky. Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud

je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami. Součástí těchto Konečných podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů. Tyto Konečné podmínky byly v souladu s čl. 8 Nařízení o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta www.rifas.cz v sekci „Dluhopisy“, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.

- c) Dluhopisy jsou vydávány jako [*doplnit pořadí*] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč a dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“).
- d) Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole „*Údaje o cenných papírech – Emisní podmínky Dluhopisů*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).
- e) Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.
- f) Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole Základního prospektu „*Rizikové faktory*“.
- g) Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [*doplnit datum*] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.
- h) Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací. Tímto však není dotčena povinnost Emitenta aktualizovat prospekt formou dodatků ve smyslu čl. 23 odst. 1 Nařízení o prospektu.
- i) Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách a prohlášení Emitenta

- a) Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost Realitní & Investorský fond, a.s., se sídlem Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 084 67 994, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24656.
- b) Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách jsou dle jeho nejlepšího vědomí k datu jejich vyhotovení správné a nebyly v nich zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V [●], dne [●]

Za Emitenta

Jméno: [●]

Funkce: [●]

2. [SHRNUTÍ K DANÉ KONKRÉTNÍ EMISÍ]

[●]

3. Doplněk dluhopisového programu

- a) Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu společnosti Realitní & Investorský fond, a.s., IČ: 084 67 994, se sídlem Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24656 (dále jen „**Emitent**“). S Dluhopisovým programem je možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.rifas.cz v sekci „Dluhopisy“.
- b) Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč a dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“).
- c) Tento Doplněk Dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“. Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Pokud se dané podmínky neliší od Emisních podmínek, bude to v daných Konečných podmínkách uvedeno (např. zopakováním údaje dle Emisních podmínek).
- d) Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.
- e) Emisní podmínky jsou doplněny, jak následuje:

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplnku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Symbol „/“ označuje variantní volbu údaje před tímto symbolem a za tímto symbolem.

1.	Název Dluhopisů	[●]
2.	ISIN Dluhopisů	[●]
3.	Měna Dluhopisů	[česká koruna (CZK) / euro (EUR)]
4.	Podoba Dluhopisů	[zaknihovaná; centrální evidenci Dluhopisů vede Centrální depozitář / listinná; seznam Vlastníků dluhopisů vede Administrátor]
5.	Forma Dluhopisů	[na řad / nepoužije se]
6.	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu	[●]
7.	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů	[●]
8.	Právo Emitenta zvýšit objem Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení	[nepoužije se / Celková jmenovitá hodnota Emise může být navyšována až do 50 % zamýšleného celkového objemu konkrétní Emise.]
9.	Počet Dluhopisů	[●] ks [respektive [●] ks při maximálním zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise]
10.	Číslování Dluhopisů:	[●] [respektive [●] při maximálním zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise] / nepoužije se]
11.	Datum emise	[●]
12.	Emisní lhůta (lhůta pro upisování)	Od [●] do [●]
13.	Emisní kurz Dluhopisů	[Emisní kurz Dluhopisů činí k datu Emise [●] % jejich jmenovité hodnoty. [V případě Dluhopisů vydaných po Datu emise bude Emisním kurz Dluhopisů stanoven rozhodnutím Emitenta na základě aktuálních tržních podmínek. Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude uveřejněn na webu Emitenta www.rifas.cz v sekci „Dluhopisy“, a to dříve než budou takové Dluhopisy nabízeny. K tomuto

	Emisnímu Kurzu bude také připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.]
14. Úrokový výnos	[pevný ve výši [●] % p. a. / Pohyblivý úrokový výnos ve výši [●] PRIBOR / Pohyblivý úrokový výnos ve výši [●] PRIBOR zvýšený o pevný úrokový výnos ve výši [●] % p. a. / Pohyblivý úrokový výnos ve výši [●] PRIBOR zvýšený o pevný úrokový výnos ve výši [●] % p. a., minimální celkový úrokový výnos Dluhopisu však [●] % p. a. a maximální celkový úrokový výnos Dluhopisu však [●] % p. a]
15. Termín stanovení výše sazby PRIBOR	[k 1. pracovnímu dni Výnosového období / nepoužije se]
16. Způsob vydávání Dluhopisů	[jednorázově / v tranších]
17. Výnosové období	[týdenní / měsíční / čtvrtletní / půlroční / roční]
18. První Výnosové období	[od Data emise do dne ●]
19. Poslední Výnosové období	[ode dne [●] do dne ●]
20. Den výplaty úroků	[Platba úrokových výnosů bude vždy provedena do 15. kalendářních dní po konci každého Výnosového období.]
21. Den konečné splatnosti dluhopisů	[●][přičemž jmenovitá hodnota Dluhopisu bude splacena nejpozději do ●]
22. Rozhodný den pro výplatu výnosu	[●]
23. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty	[●]
24. Právo Vlastníků Dluhopisů na předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů	[Ano / Ne]. [Vlastník dluhopisu je oprávněn požádat Emitenta o splacení Dluhopisu přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů, a to na základě žádosti doručené Emitentovi nejméně 90 dní před požadovaným datem splacení.] [Poplatek za předčasné splacení se rovná [●].]
25. Administrátor	[Emitent / ●]

26.	Agent pro výpočty	[Emitent / ●]
27.	Určená provozovna Administrátora	[●]
28.	Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů a Emitenta (rating)	[Ne / [Emisi Dluhopisů/Emitentovi] byl [na žádost Emitenta] / [ve spolupráci s Emitentem] přidělen následující rating společnosti registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 [●]. [Hodnocení [●] znamená [●]]
29.	Přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů	[Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [●]. / Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému]
30.	Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů	[Nebyl určen / ●]
31.	Interní schválení emise Dluhopisů	Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím správní rady Emitenta dne [●].
32.	Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů / způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaných Dluhopisů	[[Žadatel může objednávat Dluhopisy prostřednictvím písemné objednávky stanovující množství Dluhopisů, o jejichž koupi má žadatel zájem. Vzor objednávkového formuláře může být uveřejněn na internetových stránkách Emitenta www.rifas.cz v sekci „Dluhopisy“, případně bude žadateli předán. Podepsanou objednávku žadatel doručí Emitentovi na adresu [●], což může učinit i prostřednictvím poštovních služeb. Emitent následně schválí objednávku a bezodkladně oznámí přijetí objednávky žadateli. Tímto je uzavřena smlouva o úpisu Dluhopisů. Emisní kurz Dluhopisů je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů. Dluhopis nebude vydán dříve, než Emitent obdrží úhradu emisního kurzu.[Listinné Dluhopisy budou předávány upisovatelům nejpozději do 15 (patnácti) pracovních dnů

po dni splacení jejich emisního kurzu Emitentovi, a to vyznačením vlastníka Dluhopisu a předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 nebo dle dohody s Emitentem jinde nebo prostřednictvím poštovní služby, pokud o to upisovatel požádá. Emitent oznámí písemně upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí. / Zaknihované Dluhopisy budou zapsány na účet vlastníka Dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře do 5 (pěti) pracovních dnů po dni splacení jejich emisního kurzu Emitentovi Práva vyplývající z objednávky a upisovací práva jsou neobchodovatelná. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem / ●]. [V případě použití finančních zprostředkovatelů je popsán postup při objednávce Dluhopisů [stejný a žadatel doručí žádost Emitentovi na adresu [●]] / [takový, že žadatel doručí objednávku finančnímu zprostředkovateli a ten ji následně předá Emitentovi] / ●]. [Vydání Dluhopisů zabezpečuje ● / Emitent]]

33. Poradci

[nepoužije se / ●]

4. Podmínky nabídky a další informace

Zájem osob zúčastněných na Emisi

[● / Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi, který je pro Emisi podstatný, kromě zájmu auditora uvedeného v článku 7 Základního prospektu, který byl Emitentem finančně odměněn za ověření účetní závěrky Emitenta a zájmu zprostředkovatelů, kteří budou za oslovení zájemců o Dluhopisy odměňováni úplatou ve výši [●] % z celkového objemu takto prodaných Dluhopisů.]

Náklady Emise a použití čistého výtěžku

- a) [●] / Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů budou pohybovat kolem [●] % z předpokládaného celkového objemu emise Dluhopisů. Celkový odhadovaný čistý výtěžek Emise tedy činí [●] Kč. V případě, že Emitent využije možnosti maximálního navýšení emise Dluhopisů, očekává, že celkové náklady přípravy emise

Dluhopisů se budou pohybovat kolem [●] % celkového objemu emise Dluhopisů. Celkový odhadovaný čistý výtěžek Emise v takovém případě bude činit [●] Kč.

- b) Celý výtěžek po odečtení nákladů bude použit k [zajištění financování investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do projektu [[●] / společnosti [●]] .] / [zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta, přičemž k datu těchto Konečných podmínek konkrétní projekt ani způsob užití výtěžku určen nebyl.] [Emitent se domnívá, že získaný výtěžek bude dostatečný pro financování veškerého navrhovaného použití / Vzhledem ke skutečnosti, že celková potřeba finančních prostředků na výše uvedený záměr převyšuje očekávaný výtěžek emise Dluhopisů, budou další nutné zdroje získány z / prostřednictvím [●], a to v částce [●] / nepoužije se.]

[Veřejná nabídka Dluhopisů / Dluhopisy nebudou předmětem veřejné nabídky]

Nebudou-li Dluhopisy předmětem veřejné nabídky, níže uvedené odstavce a) až m) odstraňte

- a) Emitent bude Dluhopisy až do výše [●] nabízet kvalifikovaným [i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům.
- b) Veřejná nabídka bude trvat od [●] do [●].
- c) Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta [●] v sekci „[●]“
- d) Minimální počet objednávky Dluhopisů jedním zájemcem je stanoven na jeden Dluhopis, maximální počet objednávky Dluhopisů na jednoho zájemce je omezen maximálním objemem Emise.
- e) S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.
- f) [Umístění Dluhopisů v České republice provede [●], IČ: [●], sídlem: [●] dle dohody o upsání dluhopisů [na základě pevného závazku o upsání / bez pevného závazku o upsání] ze dne [●]] / [Umístění Dluhopisů v České republice provede Emitent sám.] / [Umístění Dluhopisů provede v České republice [●], IČ: [●], sídlem: [●] dle dohody o upsání dluhopisů [na základě pevného závazku o upsání / bez pevného závazku o upsání] ze dne [●] a zároveň může Emitent provádět umístění Dluhopisů sám.]
- g) [Umístění Dluhopisů na Slovenské republice provede [●], IČ: [●], sídlem: [●] dle dohody o upsání dluhopisů [na základě pevného závazku o upsání / bez pevného závazku o upsání] ze dne [●]] / [Umístění Dluhopisů na Slovenské republice provede Emitent sám.] / [Umístění Dluhopisů provede v Slovenské republice [●], IČ: [●], sídlem: [●] dle dohody o upsání dluhopisů [na základě pevného závazku o upsání / bez pevného závazku o upsání] ze dne [●] a zároveň může Emitent provádět umístění Dluhopisů sám. / Dluhopisy nebudou předmětem veřejné nabídky na Slovenské republice]

- h) [Podstatné znaky dohod o upsání, vč. kvót jsou následující: [[●] / nepoužije se]]
- i) [Celková provize za upsání a umístění Dluhopisů činí: [[●] / nepoužije se]]
- j) Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a lhůta předání Dluhopisů, vč. metod pro jejich splacení je uveden v bodě 32 Doplnku dluhopisového programu. .
- k) Obchodování [může / nemůže] začít před vydáním Dluhopisů.
- l) Emitent [bude]/[nebude] využívat služeb finančních zprostředkovatelů. [Role finančních zprostředkovatelů bude spočívat v tom, že budou Emitentovi [vyhledávat zájemce o koupi Dluhopisů a [předávat kontakty na tyto zájemce Emitentovi / sepisovat s těmito zájemci objednávky / předávat objednávky Dluhopisů Emitentovi].]
- m) Kupní cena Dluhopisů bude vždy odpovídat aktuálnímu Emisnímu kurzu Dluhopisů. Emisní kurz Dluhopisů činí k datu Emise [●] % jejich jmenovité hodnoty. [V případě Dluhopisů vydaných po Datu emise bude Emisní kurz Dluhopisů stanoven rozhodnutím Emitenta na základě aktuálních tržních podmínek. Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude uveřejněn na webu Emitenta www.rifas.cz v sekci „Dluhopisy“, a to dříve než budou takové Dluhopisy nabízeny. K tomuto Emisnímu kurzu bude také připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.]

[Přijetí k obchodování / Dluhopisy nebudou přijímány k obchodování na regulovaný trh]

Nebudou-li Dluhopisy přijímány k obchodování na regulovaný trh, odstraňte níže uvedené odstavce a) až d)

- a) Dluhopisy vydané v rámci Dluhopisového programu dne [●] jako [doplnit pořadí, příp. další popis konkrétní Emise] budou předmětem žádosti o přijetí k obchodování za účelem jejich distribuce na regulovaném trhu a na trzích pro růst malých a středních podniků. Emitent požádá o jejich přijetí na trh společnosti [RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s. / Burza cenných papírů Praha, a.s.]. [Nejbližším datem, kdy budou Dluhopisy přijaty k obchodování na regulovaném trhu je [●] / Datum nejbližšího přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu není známo].
- b) [Emitent si není vědom toho, že by cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy byly přijaty na některý z regulovaných trhů, trhů třetích zemí, trhů pro růst malých a středních podniků nebo na nějaký mnohostranný obchodní systém. / Emitent má cenné papíry stejné třídy jako Dluhopisy přijaté k obchodování na [●]]
- c) [Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker). / Závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování převzal [●], přičemž hlavní podmínky závazku zprostředkovatele jsou [●]].
- d) Emisní cena Dluhopisů na trhu bude činit [●].

[Informace od třetích stran]

- a) Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. [*doplnit zdroj informací*].

7 Oprávnění auditoři

- b) Účetní závěrka Emitenta za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 byla ověřena nezávislým auditorem Ing. Martinou Kotrčovou, číslo oprávnění Komory Auditorů č. 1311, sídlem Praha 3, Žižkov, Přemyslovská 1925/40, IČ: 481 00 137.
- c) Účetní závěrka Emitenta za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 byla ověřena nezávislým auditorem Ing. Zdeňkem Olexou, číslo oprávnění Komory auditorů č. 2435, sídlem Palackého třída 159, 61200 Brno, IČ: 253 13 452.
- d) Vybrané finanční údaje Emitenta obsahuje článek 10.10 tohoto Základního prospektu. Účetní závěrky jsou uvedeny na konci tohoto Základního prospektu.

8 Zájem osob zúčastněných na Emisi

- a) Emitentovi není vyjma zájmu auditora uvedeného v článku 7 Základního prospektu, který byl Emitentem finančně odměněn za ověření účetní závěrky Emitenta, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi, který je pro Emisi podstatný. Případné další zájmy osob zúčastněných na Emisi budou obsahovat příslušné Konečné podmínky, včetně popisu tohoto zájmu (takto zde bude popsán např. zájem zprostředkovatelů, rozhodne-li se Emitent distribuovat Emisi prostřednictvím finančních zprostředkovatelů).

9 Důvody nabídky a použití výnosů

- a) Emitent očekává, že celkový výtěžek Emise Dluhopisů, který Emitent získá z nabídky Dluhopisů, bude odpovídat částce Emisního kurzu všech nabízených Dluhopisů. Od takového Emisního kurzu budou odečteny náklady na auditora Emitenta, poplatky státní tiskárny cenin, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu.
- b) Nominální výše očekávaných nákladů bude uvedena v Konečných podmínkách konkrétní Emise.
- c) Čistý výtěžek emise Dluhopisů použije Emitent po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí na rozvoj své podnikatelské činnosti. Konkrétní způsob využití čistého výtěžku budou obsahovat Konečné podmínky.
- d) Výtěžek emise získaný z veřejné nabídky Dluhopisů nebude použit v rozporu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a se zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

10 Údaje o Emitentovi

10.1 Historie a vývoj Emitenta

- a) Název Emitenta je Realitní & Investorský fond, a.s.

- b) Emitentovi bylo přiděleno číslo LEI: 315700SQ85T816LQIH22
- c) Internetové stránky Emitenta se nacházejí na adrese www.rifas.cz. Emitent upozorňuje, že informace na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu.
- d) Emitent je registrován v Obchodním rejstříku pod IČ: 084 67 994.
- e) Emitent byl založen dne 21.8.2019 na dobu neurčitou, zápis Emitenta do Obchodního rejstříku byl proveden dne 1. 9. 2019.
- f) Sídlo Emitenta je na adrese Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2. Kontaktní telefonní číslo je +420 773 745 845.
- g) Emitent je akciovou společností založenou v souladu s českým právním řádem a řídí se platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění a předpisy upravujícími působení na kapitálovém trhu (tedy zejména zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů). V oblasti daňové se řídí zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí v platném znění a zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád v platném znění. Pokud jde o činnost Emitenta spočívající v akvizici nemovitostí s právními a jinými vadami (např. v insolvenčním a exekučním řízení anebo v dražbách), zde je pro emitenta rozhodná především úprava zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění, zákonem č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) v platném znění, zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) v platném znění anebo zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

10.2 Události významné pro hodnocení platební schopnosti Emitenta

- a) Aktiva a pasiva Emitenta lze shrnout, tak že při vzniku v roce 2019 byl složen základní kapitál ve výši 5mil. Kč. Od svého vzniku se Emitent zabývá nákupem a prodejem nemovitostí. Část nemovitostí, které jsou Emitentem dlouhodobě pronajímány, Emitent účetně eviduje jako majetek. V budoucnu mohou tyto nemovitosti být prodány. Většina nemovitostí, které Emitent nakoupil, jsou určené k okamžitému prodeji, proto Emitent o těchto nemovitostech účtuje jako o zboží. Aktiva Emitenta dále tvoří zejména pohledávky ze zápůjčky, kterou poskytl společnosti AllriskGroup, a.s. V roce 2021 Emitent emitoval vlastní dluhopisy, z nichž byly v letech 2022 a 2023 vyplaceny úrokové výnosy. Na straně pasiv jsou dále směnky a zápůjčky od soukromých investorů (konkrétněji viz níže).
- b) Emitent plní veškeré své závazky řádně a včas. Níže jsou uvedeny události, které mohou mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta:

- Emitent od svého vzniku nabyl vlastnické právo celkem ke 40 nemovitostem, přičemž k datu tohoto Základního Prospektu nemovitostí vlastní 9 z nichž jsou pronajaty 4 (blíže viz kapitola 10.4.2.1 a)(ii) tohoto Základního prospektu);
 - Emitent od svého vzniku prodal celkem 31 nemovitostí, přičemž ve všech případech se jednalo o nemovitosti rezidenční, v celkové hodnotě cca 150 mil. Kč (blíže viz kapitola 10.4.2.1a)(iii) tohoto Základního prospektu);
 - bezúročná zápůjčka ve výši 63.9 mil. Kč poskytnutá Emitentem společností Allrisk Group, a.s. splatná na výzvu Emitenta (blíže viz kapitola 10.12. a) tohoto Základního prospektu);
 - závazky Emitenta, které se skládají z jím emitovaných dluhopisů, vystavených směnek, přijatých zápůjček a příslušných úroků. Dluhy z dluhopisů činí 53,3 mil. Kč, dluhy z vystavených směnek činí 21.2 mil. Kč a dluhy ze zápůjček 21 mil Kč (blíže viz kapitola 10.10.1 tohoto Základního prospektu).
- c) Veškeré relevantní finanční údaje a další informace, které mají vliv na platební schopnost Emitenta jsou uvedeny v čl. 10.10.1 a násl. tohoto Základního prospektu.
- d) Emitent ani Emise ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemá rating. Pokud Emitent či Emise obdrží nějaké ratingové hodnocení, budou tuto informaci obsahovat Konečné podmínky.

10.3 Investice a popis očekávaného financování činnosti Emitenta

- a) Od data poslední zveřejněné účetní závěrky neuskutečnil Emitent žádné významné investice, ani se k žádným významným investicím do budoucna nezavázal.
- b) Emitent očekává, že jeho budoucí podnikatelské činnosti bude financovat především z tohoto dluhopisového programu, popř. dalších dluhopisových programů vydaných v budoucnu. Emitent také hodlá využít bankovního financování, pokud k tomu bude mít příležitost.
- c) Od posledního finančního roku Emitenta nedošlo k žádným významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

10.4 Přehled podnikání Emitenta

10.4.1 Hlavní činnosti – obecně

- a) Předmětem podnikání, resp. předmětem činnosti Emitenta zapsaným ve veřejném rejstříku jsou následující činnosti:
- i. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona;
 - ii. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor; a

- iii. Správa vlastního majetku.
- b) Emitent při svém podnikání hodlá přistupovat ke všem činnostem, které budou souviset s jeho předmětem podnikání.
- c) Konkrétní hlavní činností, které se Emitent hodlá věnovat minimálně v horizontu do splatnosti Dluhopisů je zhodnocování finančních prostředků Emitenta prostřednictvím investic na trhu nemovitostí, tj. nabývání nemovitostí a jejich následný pronájem či prodej se ziskem. Emitent bude vyvíjet veškeré potřebné aktivity za účelem podpory své podnikatelské činnosti v oblasti realitního trhu.

10.4.2 Hlavní činnosti - popis aktuálních činností Emitenta

10.4.2.1 Emitent se k datu tohoto Základního prospektu zaměřuje na následující činnosti:

- (i) Výkup nemovitostí: Emitent vykupuje nemovitosti, u nichž je předpoklad dobrého poměru cena/návratnost. Emitent získává přístup k těmto výhodným investičním příležitostem buď z vlastní iniciativy, neboť nepřetržitě monitoruje nemovitostní trh v ČR anebo se na Emitenta obrací sami vlastníci nemovitostí, kteří mají zájem svou nemovitost prodat, a to skrze jeho internetové stránky www.rifas.cz. Emitent vykupuje jakékoliv nemovitosti, u nichž je naplněno výše uvedené kritérium tj. dobrý poměr cena/návratnost, prozatím se však Emitent vyvaruje investic do nemovitostí ve špatném stavu, vyžadující významnější rekonstrukční zásahy. Výhodná cena těchto nemovitostí je často způsobena nejružnějšími druhy odstranitelných právních vad jako je nařízená exekuce či dražba, aukce nebo existence práv třetích osob, jako je zástavní právo, nevýhodná nájemní smlouva či jiné zatížení. Emitent nemovitost po právní stránce očistí a následně pronajme či se ziskem prodá. Emitent k datu tohoto Základního prospektu vlastní nemovitosti uvedené pod bodem (ii) této podkapitoly.
- (ii) Výkup a pronájem nemovitostí: Emitent k datu tohoto Základního prospektu nabyl vlastnické právo celkem k více než 40 nemovitostem, přičemž k datu tohoto Základního Prospektu stále vlastní 9 níže uvedených nemovitostí, z nichž jsou pronajaty 4. K datu tohoto Základního prospektu není žádná z nemovitostí ve vlastnictví Emitenta zatížená právní vadou.
 - rodinný dům ve městě Podivín, nacházející se v okrese Břeclav nedaleko Lednicko-valtického areálu, stojící na stavební parcele o výměře 241 m², k němuž náleží zahradní pozemek o výměře 53 m². Emitent dům dlouhodobě pronajímá;
 - rodinný dům v obci Dobrá, nacházející se v okrese Frýdek Místek, stojící na stavební parcele o výměře 347 m², k němuž náleží také zahradní pozemek o výměře 312 m². Emitent dům dlouhodobě pronajímá;
 - rodinný dům ve městě Prostějov, nacházející se na ulici Určická, stojící na stavební parcele o výměře 133 m²;

- rodinný dům v obci Seloutky, nacházející se v okrese Prostějov, stojící na stavební parcele o výměře 284 m², k němuž dále náleží zahradní pozemek o výměře 242 m²;
- rodinný dům ve městě Přerov, nacházející se na ulici Nová čtvrť, stojící na stavební parcele o výměře 381 m², k němuž dále náleží zahradní pozemky o výměře 279 m²;
- rodinný dům v obci Dobřív, nacházející se v okrese Rokycany, stojící na stavební parcele o výměře 940 m², k němuž dále náleží stavební parcela o výměře 126 m² a zahradní pozemek zahrada o výměře 718 m². Emitent dům s pozemky dlouhodobě pronajímá;
- bytová jednotka v Praze, nacházející se na ulici Třinecká a k ní náležící podíly na společných částech budovy. Emitent jednotku dlouhodobě pronajímá;
- spoluvlastnický podíl o velikosti id.2/3 na rodinném domu ve Vysokém Mýtu, stojící na stavební parcele o výměře 396 m²;
- bytová jednotka v Praze a k ní náležící podíly na společných částech budovy, nacházející se na ulici Federova, Praha 14;

U všech nemovitostí, které nejsou aktuálně pronajaty Emitent hledá vhodné zájemce o pronájem či o koupi.

(iii) Prodej nemovitostí: Emitent od svého vzniku prodal celkem 31 nemovitostí, přičemž ve všech případech se jednalo o nemovitosti rezidenční (tj. rodinné domy či bytové jednotky).

- V roce 2019 Emitent realizoval prodej jedné (1) nemovitosti v hodnotě 1.100 tis. Kč;
- v roce 2020 Emitent realizoval prodej tří (3) nemovitostí (2x byt. jednotka a 1. rod. dům) v celkové prodejní hodnotě 2.949 tis. Kč;
- v roce 2021 Emitent realizoval prodej jedenácti (12) nemovitostí (9x byt. jednotka a 3x rod. dům) v celkové prodejní hodnotě 51.296 tis. Kč;
- v roce 2022 Emitent realizoval prodej sedmi (9) nemovitostí (7x byt. jednotka a 2x rod. dům) v celkové prodejní hodnotě 57.535 tis. Kč;
- v roce 2023 k 30.10. Emitent realizoval prodej šesti (6) nemovitostí (4x byt a 2x byt. dům) v celkové prodejní hodnotě 41.794 tis. Kč.

(iv) Služba „nákup nemovitost za hotové“: Emitent prostřednictvím svých internetových stránek www.rifas.cz inzeruje službu s obchodním označením „Nákup nemovitosti za hotové“. Podstata této služby spočívá v tom, že Emitent je schopný prodávajícímu nemovitosti vyplatit peněžní prostředky již od 48 hodin od dodání všech podkladů nutných k převodu vlastnického práva k takové nemovitosti, tj. Emitent za nemovitost prodejci zaplatí dříve než k ní nabude vlastnické právo. Riziko spojené s tímto krokem je vyváжено

nižší kupní cenou nemovitosti. Tato služba je mířena na zájemce, kteří z jakéhokoliv důvodu potřebují rychle získat volné finanční prostředky. Pro vyloučení pochybností Emitent prohlašuje, že jeho internetové stránky www.rifas.cz, slouží primárně k získání nových nákupních kanálů, tedy jako zdroj potenciálních investičních příležitostí do diskontovaných realit. Hlavním zdrojem informací o činnosti Emitenta je tento Základní prospekt.

- (v) Emitent dále prostřednictvím svých internetové stránek www.rifas.cz nabízí službu zpětného leasingu nemovitostí. Emitent tuto službu aktuálně neprovádí, proto na tomto místě znovu opakuje, že jeho internetové stránky slouží primárně jako zdroj potenciálních investičních příležitostí do diskontovaných realit. Hlavním zdrojem informací o činnosti Emitenta je tento Základní prospekt.
- (vi) Emitent se dále zabývá poskytováním poradenství při výkupu či prodeji nemovitostí a službu vypracování odhadu tržní ceny nemovitosti. Tyto služby jsou však poskytovány pouze doplňkově v souvislosti s hlavními činnostmi Emitenta a nemají žádný dopad na celkovou ekonomickou situaci Emitenta.

10.4.3 Hlavní činnosti – popis plánovaných činností

10.4.3.1 V horizontu do splatnosti Dluhopisů budou investice Emitenta směřovat především do oblasti nemovitostního trhu v České republice.

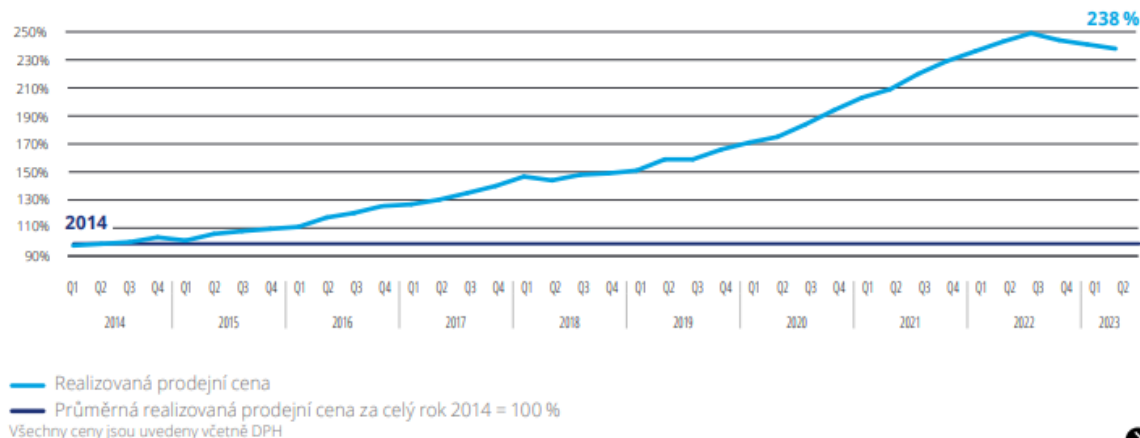
- a) Nad rámec výše popsanych nemovitostní, má Emitent zájem rozšířit své portfolio o další druhy nemovitostí, a to konkrétně:
 - nemovitosti před rekonstrukcí. Emitent hodlá dlouhodobě monitorovat trh nemovitostí se zaměřením na takové, které se nacházejí ve špatném stavu či ve stavu před rekonstrukcí, ale zároveň mají potenciál budoucího využití (např. z důvodu jejich lokality). Tyto nemovitosti bude Emitent případně vykupovat, rekonstruovat a dále držet či prodávat;
 - nemovitosti s vyšší cenou, využitelné jako kancelářské budovy. Emitent hodlá vytipovávat objekty, zejména v Praze či větších krajských městech ČR, které se ocitnou na trhu, tyto nemovitosti koupit a následně po úpravě či rekonstrukci pronajmout po částech nájemcům z řad podnikatelů. Takto Emitent může v budoucnu přistoupit i k pronájmům či prodeji kancelářských prostor;
 - pozemky využitelné pro development. Emitent rovněž monitoruje aktuální ceny pozemků v ČR využitelných pro development nebo pronájem nebo výhodný pozdější prodej. Takové pozemky pak má Emitent v plánu případně využít pro výstavbu a následný prodej či pronájem.
 - nemovitosti využitelné v rámci dotačních programů. Emitent monitoruje dotační programy a podmínky jejich čerpání a má v úmyslu žádat o poskytnutí dotace, pokud to bude pro podnikání Emitenta ekonomicky výhodné.

- b) Nabývání nemovitostí bude probíhat výhradně do vlastnictví Emitenta, případně společností ve skupině Emitenta. Příslušné nemovitosti bude provozovat Emitent, případně společnosti ve skupině Emitenta nebo jiná společnost na základě smluvního ujednání.
- c) Rovněž Emitent může zejména pro účely získání lepší pozice při akvizici nemovitosti (zadlužení, exekuce, insolvence dlužníka apod.) uzavírat smlouvy o postoupení pohledávek, které budou zajištěny zástavním právem k nemovitosti a/nebo které budou za vlastníky nemovitostí. Emitent tímto způsobem případně bude nabývat pouze pohledávky, které jsou již zesplatněny a rovněž na Emitenta, jakožto postupníka, bude postoupena pohledávka postupitele, který již finanční plnění dlužníku před postoupením poskytl.
- d) Shora popisované plány Emitenta investic do nemovitostního trhu jsou v přípravné fázi a uvedené údaje mají přitom indikativní charakter. Emitent je relativně krátce fungující společností a nemá zpracovaný žádný podrobný business plán nad rámec skutečností uvedených v Základním prospektu. Konkrétní plány se budou měnit dle aktuálních možností na trhu. Emitent si nezpracoval SWOT analýzu popisovaných potenciálních investic. Emitent ke dni sestavení Základního prospektu komplexně nevyčíslil ani obrat ani potenciální zisk jím uvažovaných činností.

10.4.4 Hlavní trhy

- a) K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se Emitent ve svých aktivitách plánuje zaměřovat zejména na český trh (Česká republika). Věcně se Emitent plánuje zaměřovat zejména na trh nemovitostní a související trhy. S ohledem na objem činnosti Emitenta lze tržní podíly Emitenta na tomto trhu považovat za nevýznamné.
- b) Aktuální situaci na trhu nemovitostní v České republice lze shrnout, tak že ceny nemovitostí sestoupili ze svého vrcholu, avšak stále se drží velmi vysoko. Ceny nemovitostí dosáhly svého vrcholu ve 3. čtvrtletí roku 2022, následně však došlo k ochlazení trhu a stagnaci či mírnému poklesu cen, což trvá stále (viz níže uvedený graf.) Příčiny a následky této situace jsou popsány v podkapitole 10.6.1. tohoto Základního prospektu.

Vývoj indexu skutečné prodejní ceny bytů v Praze a krajských městech



6

- c) Situaci na trhu nemovitostí v České republice lze zároveň označit jako napjatou. Podle dat největší české advokátní kanceláře Havel & Partners v roce 2023 a 2024 nastane splatnost více než 140 dluhopisových emisí s objemem přes 100 mld. Kč, přičemž zhruba až třetina z tohoto objemu financovala nemovitostní sektor v ČR. Dle komentátora Dalibora Martínka se tak situace na realitním trhu brzy překlopí do ekonomického kolapsu, nízká poptávka a drahé finanční zdroje firem povedou k obtížím zejména středních a menších nemovitostních projektů financovaných dluhopisy namísto vlastního kapitálu.⁷ Důsledkem této skutečnosti bude další stagnace cen nemovitostí a obří majetkové transfery na nemovitostním trhu. Pro subjekty, které tuto situaci ekonomicky ustojí se však otevře mnoho výhodných investičních možností.

10.5 Organizační struktura Emitenta

10.5.1 Emitent a Skupina Allrisk Group, a.s.

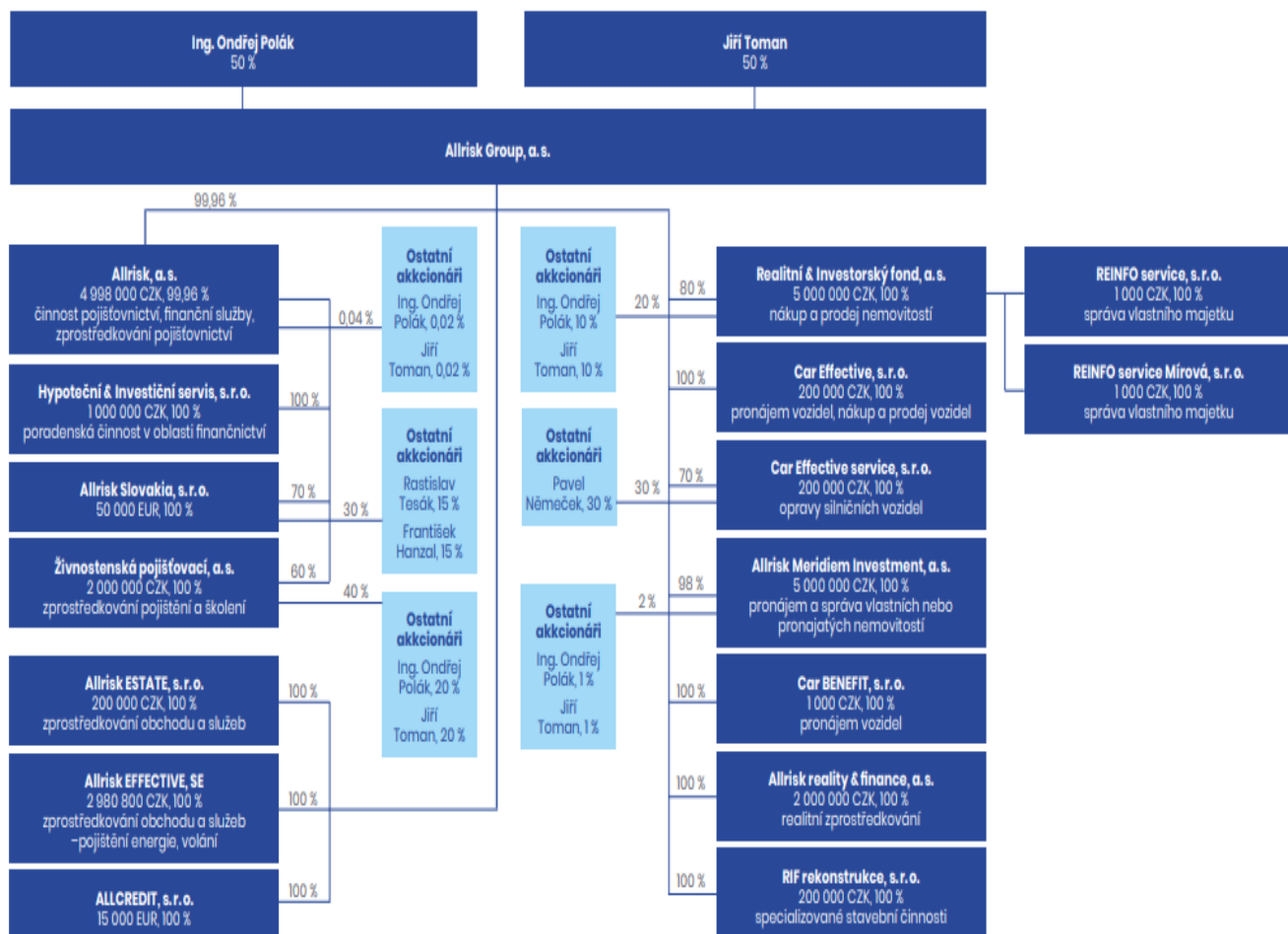
- a) Emitent je akciovou společností se základním kapitálem v hodnotě 5.000.000,- Kč. Akcionáři Emitenta jsou pan Ing. Ondřej Polák, nar. 27. 5. 1979, bytem č.p. 74, 691 72 Kašnice (dále jen „Ing. Ondřej Polák“), který je vlastníkem 10 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta, pan Jiří Toman, nar. 22. 5. 1979, bytem Vodova 1389/60, Královo Pole, 612 00 Brno (dále jen „Jiří Toman“), který je taktéž vlastníkem 10 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta a společnost Allrisk Group, a.s., IČ: 066 96 872, sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno (dále jen „Allrisk Group, a.s.“), která je vlastníkem 80 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta. Pan Ing. Ondřej Polák a pan Jiří Toman jsou nepřímými konečnými vlastníky Emitenta, neboť

⁶ Graf uvedený v článku na adrese: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Real-index-2Q-2023-CZ.pdf>

⁷ Komentář Dalibora Martínka „Český realitní trh stojí před kolapsem. Miliardy půjčených korun nedokážou investoři splácet“, dostupný na adrese: https://www.newstream.cz/nazory/dalibor-martinek-cesky-realitni-trh-stoji-pred-kolapsem-miliardy-pujcenykh-korun-nedokazou-investori-splacet?utm_source=www.seznam.cz&utm_medium=sekce-z-internetu

každý z nich vlastní 50 % podíl na společnosti Allrisk Group, a.s. (viz dále v této podkapitole).

- b) Emitent není závislý na žádné jiné společnosti ze Skupiny. Emitent podniká samostatně a zdrojem jeho financování nejsou úvěry ani zápůjčky od žádné společnosti ze Skupiny. Z důvodu zápůjčky poskytnuté Emitentem společností Allrisk Group, a.s. ve výši 63.900 tis. Kč (bližší viz kapitola 10.12 tohoto Základního prospektu) lze však hovořit o ekonomické závislosti Emitenta na této společnosti, neboť pokud by společnost Allrisk Group, a.s. nebyla schopna plnit své závazky vůči Emitentovi, vyústilo by to rovněž v neschopnost Emitenta plnit své vlastní závazky.
- c) Emitent je součástí Skupiny vlastněné Allrisk Group, a.s., přičemž Allrisk Group, a.s. je akciovou společností se základním kapitálem v hodnotě 2.000.000, - Kč a jejími akcionáři jsou pan Ing. Ondřej Polák, který je vlastníkem 50 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Allrisk Group, a.s. a pan Jiří Toman, který je taktéž vlastníkem 50 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Allrisk Group, a.s.
- d) Allrisk Group, a.s. vlastní 100 % nebo většinový podíl v následujících společnostech, přičemž ostatní podíly obchodních společností jsou pak vlastněny společností Allrisk, a.s., která je ve 100 % vlastnictví společnosti Allrisk Group, a.s.:



V uvedeném schématu jsou vyznačeny procentem či zlomkem hodnoty podílu na základním kapitálu, které jsou ve vlastnictví Allrisk Group, a.s. U žádné společnosti nejsou hlasovací práva oddělena od obchodního podílu.

(Výše uvedené obchodní společnosti dále jen jako „**Skupině**“ nebo „**Skupina Allrisk Group, a.s.**“).

10.5.2 Dceřiné společnosti Emitenta

a) Emitent je podle údajů zapsaných v obchodních rejstříku pro účely realizace nemovitostních projektů vlastníkem 100 % podílu v následujících společnostech:

- REINFO service, s.r.o., IČ: 09906762, sídlem U vlečky 718/2, Komárov, 617 00 Brno
- REINFO service Mírová s.r.o., IČ: 10729127, sídlem U vlečky 718/2, Komárov, 617 00 Brno

(Výše uvedené obchodní společnosti dále jen jako „**Dceřiné společnosti**“)

- b) Obě Dceřiné společnosti byly založeny v roce 2021, mají základní kapitál ve výši 1.000,- Kč a jejich předmět činnosti a účelem je správa vlastního majetku.
- c) K datu tohoto Základního prospektu, ani jedna z Dceřiných společností nevykonává žádnou významnou činnost.

10.5.3 Popis významných dceřiných společností Allrisk Group, a.s.

Allrisk, a.s.

a) Allrisk, a.s., IČ: 496 10 929, sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno je stabilní českou makléřskou společností s komplexním pokrytím služeb od pojištění, finančního poradenství přes realitní služby, pojištění právní ochrany až po každodenní klientský servis.. Regionální ředitelství se nachází v Brně a klientská centra či obchodní kanceláře jsou po celé České republice. Společnost je na trhu od roku 2003. V roce 2015 otevřeny pobočky na slovenském trhu.

Allrisk Meridiem Investment, a.s.

d) Allrisk Meridiem Investment, a.s., IČ: 089 50 971, sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno je akciovou společností, která se zabývá zejména výstavbovou činností. Hlavním projektem této společnosti pak je polyfunkční komplex Allrisk MERIDIEM, který se skládá ze tří výškových budov A1, A2, A3 a jedné nízkopodlažní budovy B. Svou kapacitou nabídne 121 bytových jednotek, 49 ateliérů, 46 kancelářských jednotek, 14 komerčních prostorů ve formě shell & core, 206 parkovacích stání v podzemním podlaží se 186 přidruženými sklepními kójiemi, 18 stání na terénu a 19 parkovacích stání na střešním prostoru budovy B, jejíž součástí je také kancelářský prostor a velkoprostorová komerční plocha.

10.6 Informace o trendech

- a) Od 30.6.2023 (od data mezitímní účetní závěrky) Emitent zaznamenal následující události, které by mohly mít významný vliv na jeho vyhlídky:
- Emitent prodal rodinný dům v Plzni ulici Vrchlického za částku 3.690.000,- Kč, dvě bytové jednotky v Kutné hoře za částku 3.300.000,- Kč a za částku 3.850.000,- Kč;
 -
 - Emitent nabyl vlastnické právo k bytové jednotce nacházející se v Praze, ulice Federova, a to z vlastních zdrojů za částku 6.75 mil. Kč;
 - Emitent navýšil objem peněžních prostředků poskytnutých společnosti Allrisk Group, a.s. na základě rámcové smlouvy o peněžitých zápůjčkách ze dne 11. 10. 2020, a to z částky 55.350 tis. Kč na částku 63.900 tis. Kč;
 - Emitent splatil 3 směnky o hodnotě každé z nich 1 mil. Kč. Emitent tedy snížil své zadlužení ze směnek z částky 24.2 mil. Kč na částku 21.2 mil Kč.
- a) Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední ověřené účetní závěrky do data vyhotovení Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta.
- b) Emitent prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Základního prospektu nenastaly jakékoliv významné změny finanční výkonnosti skupiny.

10.6.1 Trendy na trhu s nemovitostmi (rezidenční trh)

- a) Emitenta a odvětví ve kterém působí ovlivňují kromě obecného vývoje ekonomického cyklu a dalších obchodních výkyvů také trendy realitního trhu v České republice, kde na Emitenta jako investora a budoucího přímého či nepřímého vlastníka nemovitostí působí především trendy ovlivňující nabídku a poptávku na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice.
- b) Ceny nemovitostí v České republice byly několik let na vzestupu, a to se spolu s dalšími faktory uvedenými níže odrazilo v dostupnosti bydlení. I v průběhu celého roku 2021 a v první polovině roku 2022 nadále pokračoval výrazný nárůst cen nemovitostí. Tento trend se však začal v druhé polovině roku 2022 obracet a ceny nemovitostí začínají v některých lokalitách mírně klesat nebo tempo růstu začíná zpomalovat. Jak ukazuje níže uvedená tabulka v meziročním srovnání došlo k poklesu cen bytů v každém krajském městě ČR (vyjma Karlových Varů a Olomouci). Tato skutečnost je způsobena zejména sníženou poptávkou po nemovitostech z důvodu nedostupnosti hypotečních úvěrů.

Tabulka č. 1 – meziroční srovnání cen za m² u bytů v jednotlivých krajských městech ČR

	07/2022	05/2023	06/2023	07/2023	07/2023 06/2023	07/2023 07/2022
Praha	124 106	117 472	116 323	116 724	0,3 %	-5,9 %
České Budějovice	82 066	71 667	70 666	71 743	1,5 %	-12,6 %
Brno	107 308	98 258	97 781	96 968	-0,8 %	-9,6 %
Karlovy Vary	55 561	58 858	59 245	59 308	0,1 %	6,7 %
Hradec Králové	77 794	69 746	71 192	70 191	-1,4 %	-9,8 %
Liberec	61 941	56 281	57 314	57 789	0,8 %	-6,7 %
Ostrava	47 145	43 792	44 477	44 894	0,9 %	-4,8 %
Olomouc	64 960	74 177	74 792	76 142	1,8 %	17,2 %
Pardubice	77 356	65 028	65 060	65 314	0,4 %	-15,6 %
Plzeň	76 392	72 377	71 784	69 830	-2,7 %	-8,6 %
Ústí nad Labem	40 259	33 070	32 651	32 708	0,2 %	-18,8 %
Jihlava	56 983	54 756	53 898	52 764	-2,1 %	-7,4 %
Zlín	74 201	70 389	70 334	72 677	3,3 %	-2,1 %

8

- c) Výše uvedená tabulka do určité míry potvrzuje některé predikce z počátku roku 2023, které v některých krajích předpovídaly pokles cen nemovitostí až o 20 %.⁹
- d) Pokles cen nemovitostí je způsoben zejména opatřeními České národní banky v jejichž důsledku došlo ke snížení poptávky po hypotečních úvěrech. Nejvýznamnějším z těchto opatření je bezesporu zvýšení úrokových sazeb. Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů počátkem června roku 2023 činila 6,30 %¹⁰. Jedná se tak o více než 100 % nárůst

⁸ Tabulka je dostupná na adrese: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu.html>

⁹ Viz např. článek Karolíny Štukové, dostupný na adrese: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-ceny-nemovitosti-budou-pristi-rok-klesat-s-najmy-to-bude-horsi-221333>

¹⁰ Článek ČTK, dostupný na: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2375436>

úrokových sazeb v porovnání s rokem 2021.¹¹ Význam na snížení poptávky po hypotečních úvěrech mělo také zpřísnění úvěrových ukazatelů LTV a DSTI ze strany ČNB. Pokles poptávky po rezidenčních nemovitostech byl také zapříčiněn všeobecným nárůstem cenové hladiny, cen energií a veškerých životních nákladů, což vedlo ke snížení kupní síly obyvatel, čímž se koupě nemovitosti či získání hypotečního úvěru spolu v kombinaci s výše uvedenými opatřeními ČNB, stala pro mnoho obyvatel nedostupnou. V červenci roku 2023 však ČNB rozhodla o zrušení úvěrového ukazatele DSTI a koncem roku 2023 bankovní rada ČNB dokonce rozhodla o snížení základní úrokové sazby o 0,25 %. Pokud bude tento trend pokračovat lze výhledově opět očekávat zvýšení poptávky po nemovitostech a růst cen nemovitostí.

- e) Se zvyšující se nemožností koupit nemovitost, se tak zvýšila poptávka po nájemním bydlení. Ke zvýšení poptávky po nájemním bydlení, kromě uvedeného, přispělo také rozvolnění koronavirových opatření a s tím spojený návrat turistů a studentů do velkých měst. V neposlední řadě se na zvýšené poptávce po nájemním bydlení podílí rovněž vysoký počet válečných uprchlíků z Ukrajiny, kteří v České republice našli útočiště před válečnou agresí Ruské federace a z nichž také velká část využívá nájemní bydlení.

Tabulka č. 2 – Průměrná cena za pronájem 1m² bytu za měsíc v krajských městech ČR

Průměrná cena pronájmu – 1 m²/měsíc

	01/2022	11/2022	12/2022	01/2023	01/2023 12/2022	01/2023 01/2022
Praha	338	400	394	403	2,3 %	19,2 %
České Budějovice	206	220	219	224	2,3 %	8,7 %
Brno	301	326	340	347	2,1 %	15,3 %
Karlovy Vary	172	196	187	193	3,2 %	12,2 %
Hradec Králové	231	255	250	238	-4,8 %	3 %
Liberec	202	228	224	228	1,8 %	12,9 %
Ostrava	189	200	207	203	-1,9 %	7,4 %
Olomouc	213	231	226	232	2,7 %	8,9 %
Pardubice	221	249	254	249	-2 %	12,7 %
Plzeň	198	224	227	228	0,4 %	15,2 %
Ústí nad Labem	172	186	190	185	-2,6 %	7,6 %
Jihlava	205	242	234	242	3,4 %	18 %
Zlín	246	232	242	254	5 %	3,3 %

12

- f) K nárůstu cen nájemního bydlení docházelo zejména v roce 2022, kdy jsme mohli sledovat tento výrazný nárůst téměř v každém krajském městě ČR. Počátkem roku 2023 růst cen

¹¹ Data agentury Fincentrum Hypoindex, dostupné na: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-prosinec-2021-sazby-rostly-nejrychleji-v-historii/>

¹² Tabulka je dostupná na webu realitymix.cz, dostupné na: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>

zpomalil a v určitých regionech nastal i mírný pokles cen nájmu. Při srovnání meziročních hodnot však lze téměř ve všech krajských městech České republiky sledovat citelný nárůst cen nájmu. Kupř. v Brně je průměrné nájemné v měsíci červenci roku 2023 vyšší o 11,6 % oproti průměrné ceně, které nájemné dosahovalo v měsíci červenci roku 2022. V Ústí nad Labem došlo v tomto období k nárůstu průměrné ceny nájemného o 12,6 % a v Karlových Varech o 8,6 % či v Hradci Králové o 6,9 %. Pro úplnost je nutné uvést, že přestože růst cen nájmu zpomaluje, tak ceny nájemného dosahují rekordně vysokých hodnot a pronajímatelům přináší vysoké zisky, což přetrvá i pokud by došlo ke stagnaci či mírnému poklesu cen nájmu.

Tabulka č. 3 – Průměrná cena za pronájem 1m² bytu za měsíc v krajských městech ČR

Průměrná cena pronájmu – 1 m²/měsíc

	07/2022	05/2023	06/2023	07/2023	07/2023 06/2023	07/2023 07/2022
Praha	384	394	398	386	-3 %	0,5 %
České Budějovice	223	225	228	232	1,8 %	4 %
Brno	328	336	352	366	4 %	11,6 %
Karlovy Vary	193	213	219	209	-4,6 %	8,3 %
Hradec Králové	233	234	238	249	4,6 %	6,9 %
Liberec	231	238	245	239	-2,4 %	3,5 %
Ostrava	202	210	203	209	3 %	3,5 %
Olomouc	226	244	237	234	-1,3 %	3,5 %
Pardubice	237	239	246	252	2,4 %	6,3 %
Pízeň	228	230	229	240	4,8 %	5,3 %
Ústí nad Labem	175	182	190	197	3,7 %	12,6 %
Jihlava	242	232	242	232	-4,1 %	-4,1 %
Zlín	253	252	246	257	4,5 %	1,6 %

13

- g) S ohledem na výše uvedené, současná situace na trhu rezidenčních nemovitostí Emitentovi přináší ve skrze pozitiva a otevírá mnoho zajímavých investičních příležitostí, kdy Emitent může nemovitosti výhodně koupit, následně pronajímat a při vzrůstu cen nemovitostí také výhodně prodat.

¹³ Tabulka je dostupná na webu: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>

- h) Vzhledem k tomu, že Emitent u některých nemovitostí provádí opravy či menší rekonstrukce (např. oprava zdí, nefunkční vodo či elektro instalací, vybavení aj.) je rovněž zasažen nárustem cen ve stavebnictví, ke kterému dochází setrvale již od roku 2020. Nárůst cen ve stavebnictví je zapříčiněn odchodem mnoha pracovníků do jiných oborů, narušením dodavatelských řetězců, globálním nárustem stavební a průmyslové činnosti po uvolnění covidových opatření a také rostoucími cenami energií. Tento růst byl dále umocněn útokem Ruské federace na Ukrajinu. Po uklidnění trhů, ve druhém čtvrtletí roku 2022 začaly ceny ve stavebnictví pozvolně klesat. Nyní lze výhledově očekávat, že zdražování bude mírným tempem pokračovat či stagnovat. Výše uvedené inflační faktory však mohou stále mít vliv na růst cen stavebních prací, na růst cen materiálů a výrobku spotřebovávaných ve stavebnictví. Významný vliv na růst těchto cen bude mít i neustále zvyšující se ceny energií. Dle dat Českého statistického úřadu z října roku 2023, došlo v září roku 2023 k meziročnímu nárustu cen stavebních prací o 3,7 %. Ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví se v září roku 2023 meziročně zdražily o 0,1 % . Tento nárůst se nezdá být nijak zvlášť dramatický, nárůst cen je však nutné posuzovat v delším časovém horizontu. Ceny stavebních prací od září roku 2020 do září roku 2023 vzrostly o 32 %. Ceny materiálů a výrobku spotřebovávaných ve stavebnictví jsou pak ve 3. čtvrtletí roku 2023 vyšší o 38 % oproti 3. čtvrtletí roku 2020.¹⁴

10.7 Prognózy nebo odhady zisku

- a) Emitent prognózu nebo odhad zisku nevyhotovil.

10.8 Správní, řídicí a dozorčí orgány

- a) Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky. Vnitřní uspořádání Emitenta se proto řídí právem České republiky.
- b) Řídicím orgánem Emitenta je správní rada, která ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu zastupuje Emitenta, řídí podnikání a vnitřní chod Emitenta a může vykonávat veškeré činnosti, které nejsou na základě právních předpisů a stanov Emitenta svěřeny do pravomoci valné hromady.
- c) Správní rada má dva členy, kteří jsou voleni valnou hromadou na dobu 7 let. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou členy správní rady Emitenta:

Pan **Michal Kresta**, nar. 4. 7. 1975, pracovní adresa: Komárovská 263/20a, 61700 Brno(předseda správní rady)

Pan **Tomáš Kedzior**, nar. 25. 2. 1974, pracovní adresa: Komárovská 263/20a, 61700 Brno (člen správní rady).

¹⁴ Všechny údaje uvedené v tomto čl. jsou dostupné na stránkách Českého statistického úřadu – www.czso.cz

- d) Emitent má zřízenou správní radu, která plní funkce statutárního i dozorčího orgánu. Správní rada dle čl. 8.22 stanov Emitenta rozhoduje většinou přítomných členů. Každý člen správní rady má 1 hlas. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy správní rady.

10.8.1 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

- a) Emitent prohlašuje, že nemá zřízenou dozorčí radu, což znamená, že kontrolní funkce jsou v rukou osob, které jsou zároveň členy statutárního orgánu Emitenta. Takto může být snížena důslednost kontroly, kterou poskytuje oddělený kontrolní orgán. Členové správní rady jsou zároveň členy zásadních oddělení vevnitř Emitenta, ale i v rámci dalších společností ve Skupině, tudíž může hrozit, že by mohly tyto řídicí osoby upřednostnit zájmy Skupiny před zájmy Emitenta. Emitent je navíc součástí Skupiny, která je vlastněná společností Allrisk Group, a.s., přičemž je zřejmé, že tato společnost je ovládající osobou ve smyslu ust. § 74 a násl. ZOK. Takto vzniká riziko možných ovlivnění manažerských rozhodnutí a dále riziko finančních nesouladů. Toto riziko je a do budoucna bude minimalizováno nastavením smluvních vztahů mezi společností a osobami plnícími funkci jejích orgánů (smlouva o výkonu funkce).

Rovněž může hrát roli i skutečnost, že pan Michal Kresta je v Emitentovi současně jak předseda správní rady, tak i ředitel divize realitních služeb, což může způsobit rovněž konflikt mezi zájmem na důsledném a nezávislém dodržování kontrolních povinností a jeho osobními zájmy z titulu jeho funkce ředitele. Totéž platí pro pana Tomáše Kedziora, který je současně členem správní rady a ředitelem divize výkupu nemovitostí.

Avšak případné negativní dopady rozhodnutí orgánů Emitenta lze zjistit z věrně poskytnutého obrazu o účetnictví, který je zajišťován následným auditem účetních závěrek Emitenta. Na rizika střetu zájmů je explicitně upozorňováno v kapitole 2 „*Rizikové faktory*“ tohoto Základního prospektu.

10.8.2 Postupy správní rady

- a) Emitent má zřízenou dvoučlennou správní radu, která dohlíží na činnost Emitenta. Správní radě přísluší veškerá práva v rozsahu obecně závazných právních předpisů, stanov společnosti a usnesení valné hromady Emitenta. Správní radě přísluší zejména obchodní vedení a dohled nad činností Emitenta, dále zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá ke schválení valné hromadě řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, případně i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě, výroční zprávu popř. zprávu o podnikatelské činnosti, nahlízet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Emitenta a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy řádně vedeny v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost Emitenta uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady. Správní rada má k datu Základního prospektu 2 členy. Členy správní rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena správní rady činí 7 let. Členy správní rady jsou pan Michal Kresta a pan Tomáš Kedzior.

- b) Emitent prohlašuje, že se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění. Emitent nad rámec právních předpisů nedodržuje žádný kodex řízení společností (*Corporate Governance*). Výbor pro audit Emitent nemá zřízen.

10.9 Hlavní akcionář

- a) Akcionářem držícím 80 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitent a ovládající osobou Emitenta je obchodní společnost Allrisk Group, a.s., IČ: 066 96 872, sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno. Akcionáři držící každý po 10 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta je pan Ing. Ondřej Polák, nar. 27. 5. 1979, bytem č.p. 74, 691 72 Kašnice a pan Jiří Toman, nar. 22. 5. 1979, bytem Soběšická 808, 664 01 Bílovice nad Svitavou.
- b) Konečnými ovládajícími osobami Emitenta jsou pan Ing. Ondřej Polák a pan Jiří Toman, kteří jsou přímými konečnými vlastníky společnosti Allrisk Group, a.s. držící každý po 50 % akcií a hlasovacích právech na valné hromadě této společnosti.
- c) Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany majoritního společníka ani konečných ovládajících osob. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou Emitentovi známy žádné informace o ujednáních, které mohou mít za následek změnu kontroly nad Emitentem.
- d) Členové statutárního orgánu Emitenta a jejich funkce vně Emitenta:

Pan **Michal Kresta** je statutárním orgánem v následujících společnostech:

- společnosti REALITA TRADE s.r.o., IČ: 04484371.

Pan **Michal Kresta** je dozorčím orgánem v následujících společnostech:

- REINFO service, s.r.o., IČ: 09906762
- REINFO service Mírová s.r.o., IČ: 10729127

Pan **Tomáš Kedzior** je statutárním orgánem v následujících společnostech:

- společnosti REINFO service, s.r.o., IČ: 09906762;
- společnosti REINFO service Mírová s.r.o., IČ: 10729127.

Pan **Tomáš Kedzior** není dozorčím orgánem v žádné společnosti.

- e) Členové statutárního orgánu Emitenta a jejich podíl v jiných obchodních společnostech:

Pan **Michal Kresta** vlastní 100% podíl ve společnostech:

- REALITA TRADE s.r.o., IČ: 04484371.

Pan **Tomáš Kedzior** nevlastní žádný podíl v jiných společnostech.

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

10.10.1 Historické finanční údaje Emitenta

- a) Emitent zpracoval auditovanou účetní závěrku za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021, auditovanou účetní závěrku za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 a mezitímní účetní závěrku za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023, vše vyhotovené v souladu s Českými účetními předpisy.
- b) Emitent není povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, neboť se jedná o malou účetní jednotku dle ustanovení § 1b a §22 a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.
- c) Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje z rozvahy, výkazu zisku a ztrát a přehledu o peněžních tocích z výše uvedených účetních závěrek. Kompletní účetní závěrky Emitenta jsou uvedeny na konci Základního prospektu.

- **Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč**

Položka	Od 1.1.2022 do 31.12.2022	Od 1.1.2021 do 31.12.2021	Od 1.1.2023 do 30.6.2023	Od 1.1.2022 do 30.6.2022
Provozní výsledek hospodaření	7 387	6 395	4 632	2 282

- **Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč**

Položka	K 31.12.2022	K 31.12.2021	K 30.6.2023
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	107 423	101 701	93 912
Dlouhodobé závazky	98 994	114 656	87 796
Krátkodobé závazky	11 922	4 446	15 923
Peněžní prostředky	3 493	17 401	9 807
Pohledávky vůči ovládaným osobám	44 920	26 585	55 350
Zásoby	52 837	66 683	35 925

- **Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč – VÝKAZ CASH**

Položka	Od 1.1.2022 do 31.12.2022	Od 1.1.2021 do 31.12.2021	Od 1.1.2023 do 30.6.2023	Od 1.1.2022 do 30.6.2022
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	6 633	33 793	5 549	5 497
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-20 990	-33 542	1 214	1 801
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	449	11 691	-449	-11 690

a) Podnikání Emitenta je k datu vyhotovení Základního prospektu financováno následujícími závazky:

- **Prostředky poskytnuté Emitentovi soukromými investory::**

Titul	Jistina	Úrok p.a.	Splatnost	Původní datum splatnosti
Smlouva o poskytnutí investice a o vystavení zajišťovací směňky ze dne 21.2.2020	4.000.000 Kč	7 %	4.3.2025	X
Smlouva o poskytnutí investice a o vystavení zajišťovací směňky ze dne 14.4.2022	2.120.000 Kč	6 %	14.4.2025	14.4.2024
Smlouva o poskytnutí investice a o vystavení zajišťovací směňky ze dne 16.3.2023	4.000.000 Kč	7 %	16.3.2025	16.3.2024
Smlouva o poskytnutí investice a o vystavení zajišťovací směňky ze dne 27.10.2023	500.000 Kč	8 %	27.10.2024	27.10.2023
Smlouva o poskytnutí investice a o vystavení	10.650.000 Kč	7 %	11.2.2025	11.2.2024

zajišťovací směnky ze dne 11.2.2023				
Smlouva o zápůjčce ze dne 9.12.2022	4.500.000 Kč	6,6 %	20.1.2025	20.1.2024
Smlouva o zápůjčce ze dne 9.12.2022	3.000.000 Kč	6,6 %	20.1.2025	20.1.2024
Smlouva o zápůjčce ze dne 9.12.2022	1.000.000 Kč	6,6 %	20.1.2025	20.1.2024
Smlouva o zápůjčce ze dne 31.1.2022	6.000.000 Kč	6,5 %	31.1.2025	31.1.2024
Smlouva o zápůjčce ze dne 31.1.2022	5.000.000 Kč	6,5 %	31.1.2025	31.1.2024
Smlouva o zápůjčce ze dne 31.1.2022	500.000 Kč	6,5 %	31.1.2025	31.1.2024
Smlouva o zápůjčce ze dne 31.1.2023	1.000.000 Kč	6,5 %	31.1.2025	31.1.2024

Závazky, u nichž je uvedené původní datum splatnosti Emitent v mezitímní účetní závěrce vykazuje jako dlouhodobé, přestože tyto původně byly splatné do jednoho roku od data této účetní závěrky, a to z toho důvodu neboť na základě nastavených smluvních s věřiteli těchto závazků dochází u těchto závazků k automatické jednoleté prolongaci splatnosti a Emitent disponoval konfirmací věřitelů, že nebudou požadovat jejich splacení.

K 1.5.2023 Emitent splatil úvěr poskytnutý od společnosti UNILEASING a.s. ve výši 11.690.000 Kč.

- **Dluhopisové emise emitované Emitentem**

Emise dluhopisů	Datum emise	Úrok p.a.	Celkový objem vydaných a nesplacených dluhopisů	Splatnost
RIF I 5,5/24	1.4.2021	5,5 %	3 100 000 Kč	1.4.2024
RIF II 5,5/24	1.4.2021	5,5 %	9 400 000 Kč	1.4.2024
RIF I 6/26	1.4.2021	6 %	5 900 000 Kč	1.4.2026

RIF II 6/26	1.4.2021	6 %	34 900 000 Kč	1.4.2026
-------------	----------	-----	---------------	----------

- c) Účetní závěrky Emitenta jsou/budou v dalších obdobích po jejich zpracování k dispozici všem zájemcům v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí na adrese Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2, a v elektronické podobě též na internetové webové stránce <https://www.rifas.cz> v sekci „Dluhopisy“.

10.10.2 Účetní závěrka

- a) Auditovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021, auditovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 a neauditovaná mezitímní účetní závěrka za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023 je uvedena na konci tohoto Základního prospektu.

10.10.3 Ověření účetní závěrky

- a) Emitent prohlašuje, že údaje dle účetní závěrky za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 a účetní závěrky za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 uvedené v článku 10.10.2 tohoto Základního prospektu byly ověřeny auditorem uvedeným v kapitole 7 tohoto Základního prospektu s výrokem „bez výhrad“.

10.10.4 Soudní a rozhodčí řízení

- a) Emitent prohlašuje, že od svého vzniku nebyl účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a není si vědom, že by takové řízení probíhalo nebo Emitentovi hrozilo.

10.10.5 Významná změna obchodní nebo finanční pozice Emitenta

- a) Emitent prohlašuje, že od data vyhotovení poslední účetní závěrky došlo k významné změně jeho finanční pozice, neboť Emitent uskutečnil převod 3 nemovitostí ze svého vlastnictví, a to za souhrnnou částku přesahující 11 mil. Kč. Emitent dále do svého vlastnictví nabyt bytovou jednotku v Praze, a to za částku přesahující 6 mil. Kč (více viz kapitola 10.6 tohoto Základního prospektu) a navýšil objem peněžních prostředků poskytnutých společnosti Allrisk Group, a.s. na základě rámcové smlouvy o peněžitých zápůjčkách ze dne 11. 10. 2020, a to z částky 55.350 tis. Kč na částku 63.900 tis. Kč.

10.11 Doplnující údaje

10.11.1 Základní kapitál

- a) Základní kapitál Emitenta činí 5.000.000, - Kč a je rozvržen na 5000 kusů akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 10.000, - Kč. Základní kapitál byl v plné výši splacen.

10.11.2 Stanovy

- a) Emitent je registrován v Obchodním rejstříku pod IČ: 084 67 994. Cílem a účelem Emitenta je dosahování zisku prostřednictvím podnikatelské činnosti v předmětu podnikání, který je v čl. 3 stanov Emitenta vymezen následovně: (i) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a (ii) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a (iii) správa vlastního majetku.

10.12 Významné smlouvy

- a) Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu neexistují vyjma smluv uzavřených v rámci běžného podnikání a vyjma níže uvedených smluv, takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena skupiny Emitenta, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k držitelům cenných papírů na základě emitovaných cenných papírů.
- Rámcová smlouva o peněžitých zápůjčkách mezi Realitní & Investorský fond, a. s. a Allrisk Group, a.s. ze dne 11. 10. 2020; na základě této smlouvy Emitent poskytl bezúročnou zápůjčku v souhrnné výši 63.900,- Kč. Zápůjčka je splatná na výzvu Emitenta.
 - Smlouvy o zápůjčkách a směnkách uvedené v kapitole 10.10.1 tohoto Základního prospektu.

10.13 Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu

- a) Do tohoto Základního prospektu není zařazeno prohlášení ani zpráva osoby, která jedná jako znalec, s výjimkou zprávy auditorů, kteří k účetním závěrkám Emitenta zpracovali zprávy. Tito auditori byli za zpracování svých práv k účetním závěrkám odměněni. Zprávy auditora byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této účetní závěrky byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem auditora. Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem či propojených osob, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta či propojených osob. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo propojených osob.
- b) Do kapitoly 2.1.2 Základního prospektu pojednávající o rizikových faktorech byly zařazeny informace o růstu cen stavebních prací stavebních materiálů (dostupné na stránkách Českého statistického úřadu: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-cen-vyrobcu-zari-2023>). Do kapitoly 2.1.5. Základního prospektu pojednávající o rizikových faktorech byly zařazeny informace a predikci vývoje HDP (dostupné na stránkách MFČR: Makroekonomická predikce Ministerstva financí ČR – leden 2024, dostupná na adrese: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-leden-2024-54583>) a informace o vývoji inflace z prognózy ČNB – zima 2024 (dostupné na stránkách ČNB:

<https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>). Do kapitoly 2.2 rizikových faktorů byl dále zařazen informace o vývoji úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, které jsou dostupné na webu banky.cz na adrese: <https://www.banky.cz/clanky/vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek/>.

- c) Do kapitoly 10.4.4 Základního prospektu věnující se tržím na nichž Emitent působí byl zařazen graf znázorňující vývoj cen nemovitostí v ČR na adrese: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Real-index-2Q-2023-CZ.pdf>) a dále byl citován komentář Dalibora Martínka „Český realitní trh stojí před kolapsem. Miliardy půjčených korun nedokážou investoři splácet“, dostupný na adrese: https://www.newstream.cz/nazory/dalibor-martinek-cesky-realitni-trh-stoji-pred-kolapsem-miliardy-pujcenyh-korun-nedokazou-investori-splacet?utm_source=www.seznam.cz&utm_medium=sekce-z-internetu
- d) Do Základního prospektu byly zařazen informace o trendech nemovitostního trhu a trendy spojené s výstavbou, a to v kapitole 10.6 tohoto Základního prospektu. Tyto informace byly převzaty z tabulek o průměrné ceně nájmu (dostupné na adrese: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu.html>); odkázáno na článek Karolíny Štukové (dostupný na adrese: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-ceny-nemovitosti-budou-pristi-rok-klesat-s-najmy-to-bude-horsi-221333>); použity informace o aktuální úrokových sazbách (dostupné na adrese: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2375436>); použity data agentury Fincentrum Hypoindex (dostupné na: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-prosinec-2021-sazby-rostly-nejrychleji-v-historii/>); přejato prohlášení člena bankovní rady ČNB Tomáše Holuba (dostupné na: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-finance-holub-z-cnb-debata-o-snizovani-sazeb-se-posouva-na-konec-roku-231438>).
- e) Všechny výše zmíněné informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

10.14 Přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu

- a) Určí-li tak v Konečných podmínkách, požádá Emitent o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu RM-SYSTÉM nebo Burze CPP. V případě přijetí Dluhopisů k obchodu na regulovaném trhu RM-SYSTÉM nebo Burze CPP, budou Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

10.15 Zveřejněné dokumenty

- e) Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu jsou stanovy Emitenta k dispozici k nahlédnutí na adrese Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2 v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00.

11 Zdanění a devizová regulace v České republice

- a) Emitent upozorňuje, že daňové právní předpisy České republiky, jakož i daňové právní předpisy státu sídla či bydliště Vlastníka dluhopisu (je-li takové sídlo či bydliště odlišné od České republiky) mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.
- b) Text této kapitoly 11 Emisních podmínek je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí českého práva týkajících se nabývání, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy. Není tedy komplexním souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o nabytí Dluhopisů.
- c) Toto shrnutí nepopisuje jakékoli daňové souvislosti vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky.
- d) Toto shrnutí vychází výlučně z právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu a může podléhat následné změně. Potenciálním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích nabytí, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a ve státech, v nichž jsou potenciální nabyvatelé Dluhopisů rezidenty, jakož i ve státech, v nichž výnosy z držení a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.
- e) V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže v tomto Základním prospektu bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

11.1 Zdanění

11.1.1 Úrokový výnos (příjem)

- a) Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, vybírána česká daň srážkou u zdroje, sazba takovéto daně je 15 %. Emitent je v tomto případě odpovědný za srážku daně u zdroje, a je tedy plátcem této daně. Z úrokových výnosů Emitent srazí daň ve výši 15 %. Tuto daň odvede za Vlastníka dluhopisu příslušnému správci daně a Vlastníkovi dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu.
- b) V případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), přičemž tato právnická osoba není investičním, podílovým nebo penzijním fondem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů

právnických osob (19 % v roce 2024). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje úrokový výnos do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2024).

- c) Úrokové příjmy z Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem podléhají české dani vybírané srážkou u zdroje, jejíž sazba je 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nebo směrnice EU nestanoví sazbu nižší.
- d) Osoba, která vyplácí úrokový příjem (zpravidla Emitent), je povinna podat hlášení příslušnému správci daně o příjmu úrokového charakteru každé fyzické osoby, která má bydliště na území jiného členského státu Evropské unie. Pro účely tohoto hlášení bude plátce po příjemci požadovat předložení pasu nebo jiného průkazu totožnosti, případně dalších dokumentů, ke zjištění a ověření příjemcova jména, příjmení, bydliště a daňového identifikačního čísla, případně data a místa narození, pokud nebylo příjemci daňové identifikační číslo přiděleno.
- e) Na území Slovenské republiky dle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z příjmov (dále jako „Slovenský zákon o dani z příjmů“) platí, že příjmy fyzických osob jsou zdaňovány sazbou 19 %, resp. sazbou 25 % pro část základu daně přesahující 176,8násobek životního minima. Příjmy právnických osob jsou ve Slovenské republice zdaňovány sazbou ve výši 21 %. Doloží-li vlastník Dluhopisu, že je daňovým rezidentem Slovenské republiky, úrokový příjem z Dluhopisů srážkové dani v ČR nepodléhá v souladu se smlouvou o zamezení dvojímu zdanění mezi ČR a SR podléhá srážkové dani dle Slovenského zákona o dani z příjmů.
- f) Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je slovenským daňovým rezidentem, vybírána slovenská daň srážkou u zdroje. Sazba této daně je 19 %. Emitent je v tomto případě odpovědný za srážku daně u zdroje, a je tedy plátcem této daně. Z úrokových výnosů Emitent srazí slovenskému daňovému rezidentovi daň ve výši 19 %. Tuto daň odvede za Vlastníka dluhopisu příslušnému správci daně a Vlastníkovi dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu.
- g) V případě, že úrok plyne právníce osobě, která je slovenským daňovým rezidentem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (21 % v roce 2024).

11.1.2 Příjem z prodeje Dluhopisů

- a) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právníkou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – právníce osoby umístěnou v České republice, se zahrnují do obecného základu daně podléhajícímu zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (21 % v roce 2024). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje zisk z prodeje do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2024).

- b) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – fyzické osoby umístěnou v České republice, se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícímu sazbě daně ve výši 15 %, resp. 23 % pro část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy. Příjem z prodeje Dluhopisů je osvobozen od zdanění, pokud tyto nebyly zahrnuty do obchodního majetku fyzické osoby a (i) úhrnný příjem poplatníka z prodeje cenných papírů a z podílů připadajících na podílové listy při zrušení podílového fondu v daném zdaňovacím období celkem nepřesahuje 100.000, - Kč; nebo (ii) doba mezi nabytím a úplatným prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 3 let.
- c) Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem, které plynou od českého daňového rezidenta nebo stálé provozovny českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (21 % u právnických osob, 15 %, resp. 23 % pro část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, u fyzických osob), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak nebo není-li tento příjem osvobozeno od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).
- d) Pokud Dluhopisy nejsou prodávány osobou, která je daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, nebo pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak, je kupující (český daňový rezident) obecně povinen srazit zajištění daně ve výši 1 % z tohoto příjmu z prodeje Dluhopisů. Toto zajištění daně je započitatelné na výslednou daňovou povinnost českého daňového nerezidenta v České republice.
- e) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je slovenským daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – fyzické osoby umístěnou v Slovenské republice se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícímu sazbě daně ve výši 19 %, resp. 25 % pro část základu daně přesahující 176,8násobek životního minima.
- f) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je slovenským daňovým rezidentem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (21 % v roce 2024).

11.2 Devizová regulace v České republice

- a) Dluhopisy jsou tuzemskými cennými papíry. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace.
- b) V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a státem, jehož rezidentem je příjemce platby, nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci Dluhopisů podle českých právních předpisů (nestanoví-li zvláštní zákon jinak) nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu nebo naopak bez devizových omezení a transferovat tak výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva vlastníků Dluhopisů na předčasné

odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů z České republiky v cizí či české měně.

- c) Na základě zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon) může vláda v době trvání nouzového stavu nařídit zákaz:
- i. provádění veškerých plateb z České republiky do zahraničí, včetně plateb mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami;
 - ii. ukládání peněžních prostředků na účty v zahraničí;
 - iii. prodej cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky;
 - iv. zřizování účtů v České republice osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky a ukládání peněžních prostředků na jejich účty;
 - v. provádění veškerých plateb ze zahraničí do České republiky mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami.
- d) Tyto zákazy se neuplatní na držitele zvláštního povolení, které může být vydáno ČNB pro dobu nouzového stavu z důvodu ohrožení života a zdraví osob a bezpečnosti státu a pro operace, které povedou k prokazatelnému zlepšení stavu platební bilance, a to v rozsahu příslušného povolení.

12 Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi

- a) Text této kapitoly 12 tohoto Základního prospektu je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českých právních předpisů týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Není tedy komplexním popisem všech relevantních skutečností.
- b) Text této kapitoly 12 tohoto Základního prospektu nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky.
- c) Text této kapitoly 12 tohoto Základního prospektu vychází z právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu a může podléhat následné změně.
- d) Informace, uvedené v této kapitole 12 tohoto Základního prospektu jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nečiní žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim prodiskutovat se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

12.1 Vymáhání nároků v České republice

- a) Majetkové spory týkající se Dluhopisů nebo s nimi přímo související, a to včetně sporů týkající se jakéhokoli postupu při vydávání Dluhopisů nejsou předmětem prorogace žádného konkrétního soudu, a pokud bude rozhodným právem pro určení místní příslušnosti soudu právo České republiky, bude takovým soudem soud určený podle pravidel ustanovení § 84 a násl. Zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, které jsou založeny na ustanoveních zahraničních právních předpisů.
- b) V České republice je přímo aplikovatelné Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (dále jen „**Nařízení 1215/2012**“). Na základě Nařízení 1215/2012 jsou soudní rozhodnutí v občanských a obchodních věcech vydaná soudními orgány v členských státech EU (s výjimkou Dánska, ve vztahu, ke kterému se nadále použije Bruselská úmluva a protokol z roku 1971) uznávána v České republice, aniž by bylo vyžadováno zvláštní řízení. Rozhodnutí se neuznává:
 - i. je-li takové uznání zjevně v rozporu s veřejným pořádkem členského státu, v němž se o uznání žádá;

- ii. jestliže žalovanému, v jehož nepřítomnosti bylo rozhodnutí vydáno, nebyl doručen návrh na zahájení řízení nebo jiná rovnocenná písemnost v dostatečném časovém předstihu a takovým způsobem, který mu umožňuje přípravu na jednání před soudem, ledaže žalovaný nevyužil žádný opravný prostředek proti rozhodnutí, i když k tomu měl možnost;
 - iii. je-li neslučitelné s rozhodnutím vydaným v řízení mezi týmiž stranami v členském státě, v němž se o uznání žádá;
 - iv. je-li neslučitelné s dřívějším rozhodnutím, které bylo vydáno v jiném členském státě nebo ve třetí zemi v řízení mezi týmiž stranami a pro tentýž nárok, pokud toto dřívější rozhodnutí splňuje podmínky nezbytné pro uznání v členském státě, v němž se o uznání žádá;
 - v. v dalších nařízeních stanovených případech.
- c) V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem (mimo členské státy EU) mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, řídí se výkon soudních rozhodnutí takového státu příslušnými ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMPS“).
- d) Podle ZMPS platí, že 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 (dále jen „**cizí rozhodnutí**“) mají v České republice účinnost, jestliže nabyly podle potvrzení příslušného cizího orgánu právní moci a byla-li uznána českými orgány veřejné moci. Cizí soudní rozhodnutí jsou obecně uznávána a vykonávána příslušnými českými orgány, nicméně existují jisté výjimky, kdy nelze cizí rozhodnutí uznat a vykonat, a to 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;
- v. uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku, nebo není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě.

K překážce uvedené pod číslem iv se přihlédne, jen jestliže se jí dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno. Totéž platí i o překážkách uvedených pod číslem ii a iii, ledaže je jejich existence orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Ministerstvo spravedlnosti poskytne soudu na jeho žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu.

Uznání cizího rozhodnutí v majetkových věcech se nevyslovuje zvláštním výrokem. Cizí rozhodnutí je uznáno tím, že český orgán veřejné moci k němu přihlédne, jako by šlo o rozhodnutí českého orgánu veřejné moci.

Na základě cizího rozhodnutí o majetkových věcech, které splňuje podmínky pro uznání podle ZMPS, lze nařídit výkon tohoto rozhodnutí rozhodnutím českého soudu, které je třeba odůvodnit.

13 Účetní výkazy

13.1 Auditovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
akcionářům společnosti

Realitní & Investorský fond, a.s.

Vinohradská 2516/28, Praha 2 PSČ: 120 00
IČ: 08467994

Výrok auditora: bez výhrad

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti **Realitní & Investorský fond, a.s.**, dále také („společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisků a ztráty, přehledu peněžních toků za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Realitní & Investorský fond, a.s.. k 31.12.2021, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Má odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na společnosti nezávislá a splnila jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždila, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Odpovědnost vedení společnosti za účetní závěrku

Vedení společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za bezchybný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné materiální nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je vedení společnosti povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy vedení plánuje zrušení společnosti nebo ukončit její činnost, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mou povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mou povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohla vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohla navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohla vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mou povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Mé závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získala do data mé zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mou povinností je informovat vedení mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinila včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 3.12.2023



Ing. Martina Kotrčová
odpovědný auditor
oprávnění č. 1311
Přemyslovská 40
Praha 3 – Žižkov

ROZVAHA

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

v plném rozsahu

Realitní & Investorský fond, a.s.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

ke dni **31.12.2021**
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Vinohradská 2516/28
Praha 2
120 00


Rok	Měsíc	IČ
2021		08467994

Označení a	AKTIVA b	čís.řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	128 364	222	128 142	19 389
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	5 427	222	5 205	4 762
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	5 425	222	5 203	4 762
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	5 425	222	5 203	4 762
B.II.1.1.	Pozemky	16	680		680	680
B.II.1.2.	Stavby	17	4 745	222	4 523	4 082
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	2		2	
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	2		2	
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	119 855		119 855	14 608
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38	66 683		66 683	14 845
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	64 064		64 064	14 845
C.I.3.2.	Zboží	43	64 064		64 064	12 226
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	2 619		2 619	2 619
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	35 771		35 771	2 304
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	35 054		35 054	1 836
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	26 585		26 585	1 836
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	8 469		8 469	
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	8 469		8 469	
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	717		717	468
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	426		426	441
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	291		291	27
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64				
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	291		291	27
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				-8 000
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				-8 000
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	17 401		17 401	5 459
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	27		27	1 531
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	17 374		17 374	3 928
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	3 082		3 082	19
D.1.	Náklady příštích období	75	2 769		2 769	19



D.3.	Příjmy příštích období	77	313	313
------	------------------------	----	-----	-----

	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	128 142	19 389
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	8 030	5 258
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	5 000	5 000
A.I.1.	Základní kapitál		81	5 000	5 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	258	34
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	258	34
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	2 772	224
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	119 102	14 079
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	119 102	14 079
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	114 656	13 841
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109	52 700	
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111	52 700	
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	11 690	
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114	504	1 154
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115	44 800	12 300
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116	1	
C.I.9.	Závazky – ostatní		119	4 962	387
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		121	175	1
C.I.9.3.	Jiné závazky		122	4 786	386
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	4 446	238
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	150	150
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	3 649	59
C.II.8.	Závazky ostatní		133	647	29
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	647	29
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	1 010	52
D.1.	Výdaje příštích období		142	762	52
D.2.	Výnosy příštích období		143	248	

Sestaveno dne: 10.11.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání
	Pozn.: 



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

v plném rozsahu

Realitní & Investorský fond, a.s.

ke dni 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky místo podnikání, liší-li se od bydliště

Vinohradská 2516/28
Praha 2
120 00

Účetní jednotka darčí

účetní závěrku souvazně

s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IC
2021		08467994

Označení a	TEXT b	Číslo řádků c	Skutočnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	741	185
II.	Tržby za prodej zboží	2	51 296	2 949
A.	Výkonové společenství Součet A.1. až A.3.	3	45 601	2 520
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	40 983	2 104
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	28	12
A. 3.	Služby	6	4 590	404
E.	Upravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	214	62
E. 1.	Upravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	214	62
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	214	62
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	1 547	1
III.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	1 547	
III.	Jiné provozní výnosy	23		1
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	1 374	16
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	1 346	
F. 3.	Daně a poplatky	27	27	11
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	1	5
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	6 395	537

IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku Součet IV.1. až IV.2.	31		
IV.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	316	467
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	316	467
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	4 294	748
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	4 294	748
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1 004	
K.	Ostatní finanční náklady	47	2	3
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-2 976	-284
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	3 419	253
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	647	29
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	647	29
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	2 772	224
***	Výsledek hospodaření za účetní období ** (ř. 53) - M.	55	2 772	224
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	54 904	3 602

Sestaveno dne: 10.11.2023

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky

Předmět podnikání

Paž:



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

období končící k
31.12.2021
(v tisících Kč)

Realitní & Investorský fond, a.s.

IČ: 08467994

Vlašská 2516/28

120 00 Praha

	Období do 31.12.2021	Období do 31.12.2020
F. Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	5 459	9 968
<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)</i>		
Z. Výsledek hospodářství před zdaněním	3 419	253
A.1. Úpravy o nepečetěné operace	3 188	343
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	214	62
A.1.2. Změna stavu opravných položek a rezerv		
A.1.3. Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv		
A.1.4. Výnosy z podílů na zisku		
A.1.5. Nákladové a výnosové úroky	2 974	281
A.1.6. Opravy o ostatní nepčetěné operace		
A.* Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	6 607	596
A.2. Změna stavu pracovního kapitálu	90 189	-1 619
A.2.1. Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-3 645	-481
A.2.2. Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	93 672	5 687
A.2.3. Změna stavu záloh	-51 838	-14 845
A.2.4. Změna stavu krátkodobého finančního majetku	-8 000	8 000
A.** Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	36 796	-1 043
A.3. Vyplatené úroky	-4 294	-748
A.4. Přijaté úroky	1 320	467
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-29	-29
A.6. Přijaté podíly zisku		
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	33 793	-1 353
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B.1. Výdej spojený s nabytím stálých aktiv	-657	-4 824
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.3. Zápůjčky a úvěry epřízněným osobám	-32 885	1 668
B.*** Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-33 542	-3 156
<i>Peněžní toky z finančních činností</i>		
C.1. Změna stavu závazků z financování	11 691	0
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu		
C.2.1. Peněžní zvýš enizákladního kapitálu		
C.2.2. Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků		
C.2.4. Úhrada závazků společníků		
C.2.5. Přímé platby na vrub fondů		
C.2.6. Vyplacení podíly na zisku		
C.2.7. Jiné změny vlastního kapitálu		
C.*** Čistý peněžní tok z finanční činnosti	11 691	0
F. Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	11 942	-4 909
R. Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	17 401	5 459

M. Sedláček



**Příloha k roční účetní závěrce za rok 2021
obchodní společnosti Realitní & Investorský fond, a.s.
zpracovaná dle ustanovení § 39 Vyhlášky 500/2002 Sb.**

A) ZÁKLADNÍ INFORMACE

Informace podle § 18 odst. 3 zákona 563/1991 Sb. o účetnictví

1) Popis účetní jednotky

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ▪ Obchodní firma: | Realitní & Investorský fond, a.s. |
| ▪ Sídlo: | Praha, Vinohradská 2516/28, PSČ 120 00 |
| ▪ Právní forma: | akciová společnost |
| ▪ IČO: | 08467994 |
| ▪ Zápis do veřejného rejstříku: | Městský soud v Praze B 24656 |
| ▪ Rozvahový den: | 31. 12. 2021 |
| ▪ Okamžik sestavení účetní závěrky: | 29. 04. 2022 |
| ▪ Kategorie účetní jednotky: | Malá1 účetní jednotka bez povinnosti
ověření účetní závěrky auditorem |
| ▪ Předmět podnikání: | |
| – | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona |

B) INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH, ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ A ODPISOVÁNÍ, ODCHYLKY OD TĚCHTO METOD

▪ Společnost **Realitní & investorský fond, a.s.** postupuje při vedení účetnictví podle ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, podle Vyhlášky č. 500/2002 Sb, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví a podle Českých účetních standardů pro podnikatele (ČÚS č. 001 až 024), vše ve znění platném pro rok 2021.

Účetní jednotka účtuje o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření. Účetním obdobím je kalendářní rok. Účetnictví se vede za účetní jednotku jako celek v peněžních jednotkách české měny.

1) Způsob oceňování majetku a závazků

1 Uvedte Mikro nebo Malá dle kategorie účetní jednotky - § 1b zákona o účetnictví



- Nakupované zásoby - společnost nenakupuje zásoby.
- Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností - společnost nevytvářela dlouhodobý majetek vlastní činností.
- Způsob oceňování závazků - nominální hodnotou

2) Stanovení úprav hodnot majetku

- Způsob odpisování majetku, odpisový plán účetních a daňových odpisů, způsob daňového odpisování, rozdíl účetních a daňových odpisů - v roce 2021 společnost měla dlouhodobý majetek v pořizovací ceně Kč 5.425.567
- Uplatněný způsob stanovení úprav hodnot (dříve opravné položky) majetku - nebyly tvořeny.

3) Způsob přepočtu údajů v cizí měně na Kč

- Přepočet kurzem k 31.12.2021

4) Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

- Závazky jsou evidovány v ceně pořízení

C) INFORMACE O POUŽITÉM OCEŇOVACÍM ROZDÍLU A TECHNICE PŘI OCENĚNÍ REÁLNOU HODNOTOU

1) Změna reálné hodnoty podle jednotlivých druhů finančního majetku a způsob jejich zaúčtování

-žádná.....

2) Rozsah a podstata derivátů (deriváty= termínované obchody, opce, swapy apod.)

-žádné.....

3) Důvody a výše opravných položek u majetku a závazků, pokud nebyly oceněny reálnou hodnotou nebo ekvivalencí

-0 Kč.....

D) VÝŠE ZÁVAZKOVÝCH VZTAHŮ S DOBOU SPLATNOSTI DELŠÍ NEŽ 5 LET

(pohledávky a dluhy)

.....0 Kč.....

E) VÝŠE ZÁVAZKOVÝCH VZTAHŮ KRYTÝCH VĚCNÝMI ZÁRUKAMI

(pohledávky a dluhy)

.....0 Kč.....



**F) VÝŠE ZÁLOH, ZÁVDAVKŮ, ZÁPŮJČEK A ÚVĚRŮ POSKYTNUTÝCH ČLENŮM
ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ**

.....0 Kč.....

G) VÝŠE VÝNOSŮ, KTERÉ JSOU MIMOŘÁDNÉ SVÝM OBJEMEM NEBO PŮVODEM

.....0 Kč.....

**H) VÝŠE ZÁVAZKOVÝCH VZTAHŮ, KTERÉ NEJSOU VYKÁZÁNY V ROZVAZE
(pohledávky a dluhy)**

.....0 Kč.....

I) PRŮMĚRNÝ PŘEPOČTENÝ POČET ZAMĚSTNANCŮ V PRŮBĚHU OBDOBÍ

.....0.....

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

.....nejsou.....

V Brně dne 29.dubna 2022



Tomáš Kedzior

člen správní rady



13.2 Auditovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro akcionáře společnosti

Realitní & Investorský fond, a.s.

**Sídlo: T. G. Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2
IČ 084 67 994**

**o auditu účetní závěrky
k 31. prosinci 2022**



**BETA Audit, spol. s r.o., Palackého třída 159, 612 00 BRNO
www.betabrno.cz, info@betabrno.cz**

Výrok auditora

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti **Realitní & Investorský fond, a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny na straně č. 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Realitní & Investorský fond, a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Jiné skutečnosti

Srovnávací účetní závěrka k 31. 12. 2021 nebyla auditována.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správní rada Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.



Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

Správní rada Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je správní rada Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody



(koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Jméno a sídlo auditora:

BETA Audit spol. s r.o.
se sídlem Brno, Palackého třída 159
evidenční číslo auditorské společnosti 222

Auditor:
Ing. Zdeněk Olexa
statutární auditor odpovědný za audit,
na jehož základě byla zpracována tato
zpráva nezávislého auditora
evidenční číslo statutárního auditora 2435

Datum vypracování zprávy: 29. 9. 2023



AUDIT spol. s r.o.

BETA Audit, spol. s r.o., Palackého třída 159, 612 00 BRNO
www.betabrno.cz, info@betabrno.cz

v plném rozsahu

Realitní & Investorský fond, a.s.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

ke dni 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

Vinohradská 2516/28
Praha 2
120 00

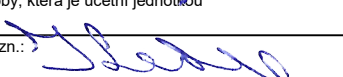
1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2022		08467994

Označení a	AKTIVA b	čís.řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období	
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4	
	AKTIVA CELKEM	Součet A. až D.	1	121 634	454	121 180	128 142
B.	Stálá aktiva	Součet B.I. až B.III.	3	7 442	454	6 988	5 205
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	Součet II.1. až II.5.	14	7 440	454	6 986	5 203
B.II.1.	Pozemky a stavby		15	7 440	454	6 986	5 203
B.II.1.1.	Pozemky		16	1 149		1 149	680
B.II.1.2.	Stavby		17	6 291	454	5 837	4 523
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	Součet III.1. až III.7.	27	2		2	2
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba		28	2		2	2
C.	Oběžná aktiva	Součet C.I. až C.IV.	37	112 161		112 161	119 855
C.I.	Zásoby	Součet I.1. až I.5.	38	52 837		52 837	66 683
C.I.3.	Výrobky a zboží		41	50 218		50 218	64 064
C.I.3.2.	Zboží		43	50 218		50 218	64 064
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby		45	2 619		2 619	2 619
C.II.	Pohledávky	Součet II.1. až II.3.	46	55 831		55 831	35 771
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky		47	54 280		54 280	35 054
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba		49	44 920		44 920	26 585
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní		52	9 360		9 360	8 469
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky		56	9 360		9 360	8 469
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky		57	1 551		1 551	717
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	75		75	426
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní		61	1 476		1 476	291
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky		64	18		18	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	1 458		1 458	291
C.IV.	Peněžní prostředky	Součet IV.1. až IV.2.	71	3 493		3 493	17 401
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně		72	27		27	27
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech		73	3 466		3 466	17 374
D.	Časové rozlišení aktiv	Součet D.1. až D.3.	74	2 031		2 031	3 082
D.1.	Náklady příštích období		75	2 022		2 022	2 769
D.3.	Příjmy příštích období		77	9		9	313

	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78		121 180		128 142
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79		10 081		8 030
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80		5 000		5 000
A.I.1.	Základní kapitál		81		5 000		5 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95		3 030		258
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96		3 030		258

A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	2 051	2 772
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	110 916	119 102
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	110 916	119 102
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	98 994	114 656
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109	52 800	52 700
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111	52 800	52 700
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112		11 690
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114	87	504
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115	19 500	44 800
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116	450	1
C.I.9.	Závazky – ostatní		119	26 157	4 962
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		121	321	175
C.I.9.3.	Jiné závazky		122	25 836	4 786
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	11 922	4 446
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127	11 690	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	150	150
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	81	3 649
C.II.8.	Závazky ostatní		133	1	647
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	1	647
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	183	1 010
D.1.	Vydaje příštích období		142	175	762
D.2.	Výnosy příštích období		143	8	248

Sestaveno dne:	31.03.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.: 

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky místo podnikání, liší-li se od bydliště

ke dni **31.12.2022**

(v celých tisících Kč)

Vinohradská 2516/28

Praha 2

120 00

Účetní jednotka doručí

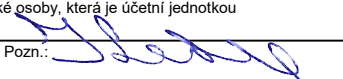
účetní závěrku současně

s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2022		08467994

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	772	741
II.	Tržby za prodej zboží	2	57 535	51 296
A.	Výkonová spotřeba	3	50 675	45 601
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	46 906	40 983
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	48	28
A. 3.	Služby	6	3 721	4 590
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	231	214
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	231	214
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	231	214
III.	Ostatní provozní výnosy	20	11	1 547
III.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		1 547
III.	Jiné provozní výnosy	23	11	
F.	Ostatní provozní náklady	24	25	1 374
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		1 346
F. 3.	Daně a poplatky	27	15	27
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	10	1
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	7 387	6 395
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	31		
IV.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	1 153	316
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 153	316
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	6 378	4 294
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	6 378	4 294
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	360	1 004
K.	Ostatní finanční náklady	47	1	2
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-4 866	-2 976
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	2 521	3 419
L.	Daň z příjmů	50	470	647
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	470	647
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	2 051	2 772
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	2 051	2 772
*	Čistý obrat za účetní období	56	59 831	54 904

Sestaveno dne:	31.03.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.: 

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

období končící k
31.12.2022
(v tisících Kč)

Realitní & Investorský fond, a.s.
IČ. 08467994
Vinohradská 2516/28
120 00 Praha

		Období do 31.12.2022	Období do 31.12.2021
P.	Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	17 401	5 459
	<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	2 521	3 419
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	5 096	3 188
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv	231	214
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv		
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku		
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	4 865	2 974
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	7 617	6 607
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	5 013	30 189
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-33	-3 645
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	-8 800	93 672
A.2.3.	Změna stavu zásob	13 846	-51 838
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku		-8 000
A.**	Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	12 630	36 796
A.3.	Vyplacené úroky	-6 378	-4 294
A.4.	Přijaté úroky	1 513	1 320
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-1 132	-29
A.6.	Přijaté podíly na zisku		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	6 633	33 793
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-2 014	-657
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-18 976	-32 885
B.***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-20 990	-33 542
	<i>Peněžní toky z finančních činností</i>		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	449	11 691
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu		
C.2.1.	Peněžní zvýšení základního kapitálu		
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů		
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku		
C.2.7.	Jiné změny vlastního kapitálu		
C.***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	449	11 691
F.	Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-13 908	11 942
R.	Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	3 493	17 401

Příloha k účetní závěrce za rok 2022

sestavené k 31.12.2022

OBECNÉ ÚDAJE

Obchodní firma: Realitní & Investorský fond, a.s.
IČ: 08 467 994
Sídlo: Vinohradská 2516/28, 120 00 Praha
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: - správa nemovitostí na základě smlouvy a dohody
- pronájem a správa vlastních a pronajatých nemovitostí
- zprostředkování obchodu a služeb

Datum vzniku obchodní společnosti: 1.9. 2019

Společníci, kteří mají podstatný nebo rozhodující vliv na této účetní jednotce:

Jméno, obchodní firma	Výše vkladu v %
Allrisk Group, a.s.	80

Změny a dodatky provedené v obchodním rejstříku v roce 2022:

V roce 2022 nebyla v OR provedena žádná změna.

Popis organizační struktury podniku a její zásadní změny v roce 2022:

Účetní jednotku vede a navenek zastupuje správní rada.

Členové statutárních orgánů k 31.12.2022:

Ing. Michal Kresta – předseda správní rady

Tomáš Kedzior – člen správní rady

Název a sídlo obchodní společnosti nebo družstva, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv:

–REINFO service, s.r.o., U vlečky 718/2, 61700 Brno, IČO: 09906762

–REINFO service Mírová s.r.o., U vlečky 718/2, 61700 Brno, IČO: 10729127

Údaje o zaměstnancích:

Společnost nemá zaměstnance.

Výše odměn ostatních členů statutárních a dozorčích orgánů v roce 2022:

Nebyly poskytnuty.

Půjčky, úvěry, záruky a ostatní plnění (peněžní i nepeněžní) poskytnuté v roce 2022:

(v tis. Kč)

společníkům	<i>nebyly</i>
statutárním a dozorčím org.	<i>nebyly</i>
řídícím orgánům	<i>nebyly</i>

INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ**1. Způsob ocenění:****▪ nakupovaných zásob a majetku**

Zásoby se evidují v pořizovacích cenách, do kterých patří cena pořízení (fakturační cena) a vedlejší pořizovací náklady.

▪ zásob vytvořených vlastní činností

Společnost nevytvářela zásoby ve vlastní režii.

▪ dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností

Společnost nevytvářela dlouhodobý majetek vlastní činností.

▪ cenných papírů a podílů, derivátů a části majetku a závazků zajištěné deriváty

Společnost oceňuje obchodní podíly v dceřiných společnostech v pořizovacích cenách.

2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období:

Reprodukční pořizovací cena nebyla použita.

3. Druhy nákladů souvisejících s pořízením, které se zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob:

Společnost má vedlejší náklady související s pořízením nemovitostí např. náklady na rekonstrukci, správní poplatky a kolky, provize apod.

4. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období:

Nejsou.

5. Způsob stanovení opravných položek k majetku, zdroj informací pro stanovení výše opravných položek:

Dle § 8a byly v roce 2022 vytvořeny opravné položky ve výši 0 tis.

Dle § 8c byly v roce 2022 vytvořeny opravné položky ve výši 0 tis.

6. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek (účtovaný ve třídě 0) a použité odpisové metody při stanovení odpisů:

Účetně se dlouhodobý majetek odepisuje od okamžiku uvedení tohoto majetku do užívání v měsíčních intervalech nejvýše do 100% jeho vstupní ceny.

Pro daňové účely se odpisování dlouhodobého majetku řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu. Daňově se majetek odepisuje degresivní i lineární metodou, přičemž daňové a účetní odpisy se nerovnají.

Doba odepisování	Příklady
3 roky	Kancelářské stroje a počítače
1-5 let	Osobní a nákladní vozidla, drobný majetek na 24 měs., GPS
30 let	Budovy
50 let	Administrativní budovy

7. Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu (uplatnění kurzů ČNB jako aktuálních či pevných kurzů s uvedením termínů jejich změn):

Pro přepočet majetku a závazků vyjádřených v cizí měně na českou měnu je používán k okamžiku uskutečnění účetního případu, tj. v průběhu roku, denní kurz. Tímto kurzem se rozumí směnný kurz devizového trhu vyhlášený ČNB v den uskutečnění případu. Kurzové zisky a ztráty vznikající při úhradách se účtují podle povahy do nákladů (563) nebo výnosů (663).

8. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou, změny reálné hodnoty a způsob jejich zaúčtování:

Nebylo použito oceňování reálnou hodnotou.

9. Stanovení úprav hodnot majetku

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Konečný zůstatek
Pozemky	680 000,00	469 262,00	0,00	1 149 262,00
Stavby	4 745 576,20	1 544 738,00	0,00	6 290 314,20
Hmotné movité věci a jejich soubory	0,00	0,00	0,00	0,00
Umělecká díla	0,00	0,00	0,00	0,00
Jiný dlouhodobý majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
Celkem 2022	5 425 576,20	2 014 000,00	0,00	7 439 576,20

	<i>Počáteční zůstatek</i>	<i>Odpisy</i>	<i>Vyřazení</i>	<i>Konečný zůstatek</i>	<i>Účetní hodnota</i>
<i>Oprávký ke stavbám</i>	222 165,00	231 231,00	0,00	453 396,00	
<i>Oprávký k hmotným movitým věcem a jejich souborům</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	
Celkem 2022	222 165,00	231 231,00	0,00	453 396,00	

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

1. Hmotný a nehmotný majetek

a) Pronájem majetku

Společnost pronajímá nemovitosti.

b) Rozpis hmotného majetku, který je k 31.12.2022 zatížen zástavním právem popř. věcným břemenem, s uvedením povahy a formy tohoto zajištění:
není

2. Pohledávky

a) Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti k 31.12.2022

Pohledávky po splatnosti	tis. Kč
- do 180 dnů	72
- nad 180 dnů	114

b) Pohledávky s lhůtou splatnosti delší než 5 let:

nejsou

c) Pohledávky, určené k obchodování, oceněné reálnou hodnotou

nejsou

V ostatních pohledávkách je dále evidována půjčka mateřské společnosti ve výši 44.920tis.Kč, která byla v roce 2022 bezúročná.

3. Závazky

a) Souhrnná výše závazků po lhůtě splatnosti k 31.12.2022

Závazky po splatnosti	tis. Kč
- do 180 dnů	9
- nad 180 dnů	54

b) Závazky s lhůtou splatnosti delší než 5 let:

nejsou

c) Závazky kryté podle zástavního práva s uvedením povahy a formy tohoto zajištění k 31.12.2022.

Na základě smlouvy o úvěru u UNILEASING a.s. č.7210454 má společnost zřízené zástavní právo k nemovitostem.

d) Závazky (nepeněžní i peněžní) nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze k 31.12.2022 (např. záruky, finanční leasing):

Společnost nemá, ani neměla závazky neuvedené v účetnictví.

e) Bankovní úvěry a půjčky

Společnost má úvěr u UNILEASING a.s. č. 7210454

f) Výše splatných závazků pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti:

Společnost nemá žádné závazky.

g) Výše splatných závazků veřejného zdravotního pojištění:

Společnost nemá žádné závazky.

h) Výše evidovaných daňových nedoplatků u místně příslušného finančního úřadu:

Společnost má uhrazeny všechny splatné daňové povinnosti.

Významnou částkou v závazcích je emise dluhopisů v objemu 52.800tis.Kč, kdy část tohoto závazku 12.500tis.Kč je splatná ve 4/2024 a část 40.300tis.Kč je splatná ve 4/2026.

4. Název účetní jednotky, která sestavuje konsolidovanou účetní jednotku:

Účetní jednotka nepodléhá konsolidaci.

5. Rozdělení zisku (způsob úhrady ztráty) předchozího účetního období, event. návrh na rozdělení zisku běžného účetního období:

Zisk bude ponechán ve společnosti jako nerozdělený zisk.

6. Zásoby

Stav zásob společnosti k 31.12.2022 je v hodnotě 50.218.287,69Kč a zároveň ke stejnému dni je evidována poskytnutá záloha na zboží v hodnotě 2.618.981,23Kč.

7. Výnosy, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Výnosový účet	Účtované operace
602	Pronájem nemovitostí
604	Prodej realit
662	Úrokové výnosy

8. Významné události, které se staly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky:

- *Na účetní jednotku nemá žádný negativní vliv současná situace na Ukrajině, proto předpokládáme nepřetržité fungování společnosti.*

Datum : 31.3.2023


.....
Člen správní rady

13.3 Neauditovaná mezitímní účetní závěrka za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

v plném rozsahu

Realitní & Investorský fond, a.s.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

ke dni 30.06.2023

(v celých tisících Kč)

Vinohradská 2516/28
Praha 2
120 00

s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

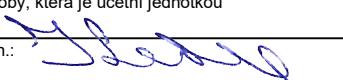
1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2023		08467994

Označení a	AKTIVA b	čís.řác c	Běžné účetní období			Minulé úč. období	
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4	
	AKTIVA CELKEM	Součet A. až D.	1	114 868	464	114 404	121 180
B.	Stálá aktiva	Součet B.I. až B.III.	3	6 129	464	5 665	6 988
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	Součet II.1. až II.5.	14	6 127	464	5 663	6 986
B.II.1.	Pozemky a stavby		15	6 127	464	5 663	6 986
B.II.1.1.	Pozemky		16	944		944	1 149
B.II.1.2.	Stavby		17	5 183	464	4 719	5 837
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	Součet III.1. až III.7.	27	2		2	2
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba		28	2		2	2
C.	Oběžná aktiva	Součet C.I. až C.IV.	37	106 860		106 860	112 161
C.I.	Zásoby	Součet I.1. až I.5.	38	35 925		35 925	52 837
C.I.3.	Výrobky a zboží		41	33 306		33 306	50 218
C.I.3.2.	Zboží		43	33 306		33 306	50 218
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby		45	2 619		2 619	2 619
C.II.	Pohledávky	Součet II.1. až II.3.	46	61 128		61 128	55 831
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky		47	59 368		59 698	54 280
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba		49	55 350		55 350	44 920
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní		52	4 348		4 348	9 360
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky		56	4 348		4 348	9 360
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky		57	1 430		1 430	1 551
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	919		919	75
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní		61	511		511	1 476
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky		64	302		302	18
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	209		209	1 458
C.IV.	Peněžní prostředky	Součet IV.1. až IV.2.	71	9 807		9 807	3 493
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně		72	27		27	27
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech		73	9 780		9 780	3 466
D.	Časové rozlišení aktiv	Součet D.1. až D.3.	74	1 879		1 879	2 031
D.1.	Náklady příštích období		75	1 879		1 879	2 022
D.3.	Příjmy příštích období		77				9

	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78		114 404	121 180
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79		10 705	10 081
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80		5 000	5 000
A.I.1.	Základní kapitál		81		5 000	5 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95		5 081	3 030

A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	5 081	3 030
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	624	2 051
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	103 719	110 916
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	103 719	110 916
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	87 796	98 994
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109	40 800	52 800
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111	40 800	52 800
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114	64	87
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115	21 270	19 500
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116		450
C.I.9.	Závazky – ostatní		119	25 662	26 157
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		121	500	321
C.I.9.3.	Jiné závazky		122	25 162	25 836
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	15 923	11 922
C.II.1.	Vydané dluhopisy		124	12 500	
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		126	12 500	
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127		11 690
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	150	150
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	270	81
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130	3 000	
C.II.8.	Závazky ostatní		133	3	1
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	3	1
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	-20	183
D.1.	Výdaje příštích období		142	-22	175
D.2.	Výnosy příštích období		143	2	8

Sestaveno dne:	22.12.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.: 

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Realitní & Investorský fond, a.s.

v plném rozsahu

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky místo podnikání, liší-li se od bydliště

ke dni 30.06.2023

(v celých tisících Kč)

Vinohradská 2516/28

Praha 2

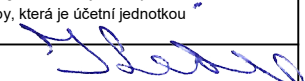
120 00

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2023		08467994

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			30.06.2023	30.06.2022
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	583	330
II.	Tržby za prodej zboží	2	27 264	34 075
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3. 3	23 586	32 002
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	22 531	30 276
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	5	50
A. 3.	Služby	6	1 050	1 676
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	Součet E.1. až E.3. 14	109	107
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	109	107
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	109	107
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3. 20	1 702	
III.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	1 686	
III.	Jiné provozní výnosy	23	16	
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5. 24	1 222	14
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	1 214	
F. 3.	Daně a poplatky	27	1	10
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	7	4
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F. 30	4 632	2 282
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2. 39	154	279
VI.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	154	279
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2. 43	4 170	5 610
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	4 170	5 610
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	8	342
K.	Ostatní finanční náklady	47		
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K. 48	-4 008	-4 989
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48) 49	624	-2 707
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2. 50		
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L. 53	624	-2 707
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M. 55	624	-2 707
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. 56	29 711	35 026

Sestaveno dne:	27.09.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.: 

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

období končící k
30.06.2023
(v tisících Kč)

Realitní & Investorský fond, a.s.

Vinohradská 2516/28

IČ. 08467994

120 00 Praha

	Období do 30.06.2023	Období do 30.06.2022
Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	3 493	17 401
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Výsledek hospodaření před zdaněním	624	-2 707
Úpravy o nepeněžní operace	4 117	5 096
Odpisy stálých aktiv	109	107
Změna stavu opravných položek a rezerv		
Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv		
Výnosy z podílů na zisku		
Nákladové a výnosové úroky	4 008	4 989
Opravy o ostatní nepeněžní operace		
Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	4 741	2 389
Změna stavu pracovního kapitálu	5 095	8 744
Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	-5 145	-6 614
Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	-6 672	10 774
Změna stavu zásob	16 912	4 584
Změna stavu krátkodobého finančního majetku		
Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	9 836	11 133
Vyplacené úroky	-4 170	-5 610
Přijaté úroky	162	621
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-279	-647
Přijaté podíly na zisku		
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	5 549	5 497
Peněžní toky z investiční činnosti		
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	1 214	1 801
Příjmy z prodeje stálých aktiv		
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	1 214	1 801
Peněžní toky z finančních činností		
Změna stavu závazků z financování	-449	-11 690
Dopady změn vlastního kapitálu		
Peněžní zvýšení základního kapitálu		
Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům		
Další vklady peněžních prostředků společníků		
Úhrada ztráty společníky		
Přímé platby na vrub fondů		
Vyplacené podíly na zisku		
Jiné změny vlastního kapitálu		
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-449	-11 690
Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	6 314	-4 392
Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	9 807	13 009

Příloha k mezitímní účetní závěrce

sestavené k 30.6.2023

OBECNÉ ÚDAJE

Obchodní firma: Realitní & Investorský fond, a.s.
IČ: 08 467 994
Sídlo: Vinohradská 2516/28, 120 00 Praha
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání:
- správa nemovitostí na základě smlouvy a dohody
- pronájem a správa vlastních a pronajatých nemovitostí
- zprostředkování obchodu a služeb

Datum vzniku obchodní společnosti: 1.9. 2019

Společníci, kteří mají podstatný nebo rozhodující vliv na této účetní jednotce:

Jméno, obchodní firma	Výše vkladu v %
Allrisk Group, a.s.	80

Změny a dodatky provedené v obchodním rejstříku v roce 2023:

V roce 2023 nebyla v OR provedena žádná změna.

Popis organizační struktury podniku a její zásadní změny v roce 2023

Účetní jednotku vede a navenek zastupuje správní rada.

Členové statutárních orgánů k 30.6.2023:

Ing. Michal Kresta – předseda správní rady

Tomáš Kedzior – člen správní rady

Název a sídlo obchodní společnosti nebo družstva, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv:

–REINFO service, s.r.o., U vlečky 718/2, 61700 Brno, IČO: 09906762

–REINFO service Mírová s.r.o., U vlečky 718/2, 61700 Brno, IČO: 10729127

Údaje o zaměstnancích:

Společnost nemá zaměstnance.

Výše odměn ostatních členů statutárních a dozorčích orgánů v roce 2023:

Nebyly poskytnuty.

Půjčky, úvěry, záruky a ostatní plnění (peněžní i nepeněžní) poskytnuté v roce 2023:

(v tis. Kč)

společníkům	<i>nebyly</i>
statutárním a dozorčím org.	<i>nebyly</i>
řídícím orgánům	<i>nebyly</i>

INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ**1. Způsob ocenění:****▪ nakupovaných zásob a majetku**

Zásoby se evidují v pořizovacích cenách, do kterých patří cena pořízení (fakturační cena) a vedlejší pořizovací náklady.

▪ zásob vytvořených vlastní činností

Společnost nevytvářela zásoby ve vlastní režii.

▪ dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností

Společnost nevytvářela dlouhodobý majetek vlastní činností.

▪ cenných papírů a podílů, derivátů a části majetku a závazků zajištěné deriváty

Společnost oceňuje obchodní podíly v dceřiných společnostech v pořizovacích cenách.

2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období:

Reprodukční pořizovací cena nebyla použita.

3. Druhy nákladů souvisejících s pořízením, které se zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob:

Společnost má vedlejší náklady související s pořízením nemovitostí např. náklady na rekonstrukci, správní poplatky a kolky, provize apod.

4. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období:

Nejsou.

5. Způsob stanovení opravných položek k majetku, zdroj informací pro stanovení výše opravných položek:

Dle § 8a byly v roce 2022 vytvořeny opravné položky ve výši 0 tis.

Dle § 8c byly v roce 2022 vytvořeny opravné položky ve výši 0 tis.

6. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek (účetovaný ve třídě 0) a použité odpisové metody při stanovení odpisů:

Účetně se dlouhodobý majetek odepisuje od okamžiku uvedení tohoto majetku do užívání v měsíčních intervalech nejvýše do 100% jeho vstupní ceny.

Pro daňové účely se odpisování dlouhodobého majetku řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu. Daňově se majetek odepisuje degresivní i lineární metodou, přičemž daňové a účetní odpisy se nerovnají.

<i>Doba odepisování</i>	<i>Příklady</i>
<i>3 roky</i>	<i>Kancelářské stroje a počítače</i>
<i>1-5 let</i>	<i>Osobní a nákladní vozidla, drobný majetek na 24 měs., GPS</i>
<i>30 let</i>	<i>Budovy</i>
<i>50 let</i>	<i>Administrativní budovy</i>

7. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu (uplatnění kurzů ČNB jako aktuálních či pevných kurzů s uvedením termínů jejich změn):

Pro přepočet majetku a závazků vyjádřených v cizí měně na českou měnu je používán k okamžiku uskutečnění účetního případu, tj. v průběhu roku, denní kurz. Tímto kurzem se rozumí směnný kurz devizového trhu vyhlášený ČNB v den uskutečnění případu. Kurzové zisky a ztráty vznikající při úhradách se účtují podle povahy do nákladů (563) nebo výnosů (663).

8. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou, změny reálné hodnoty a způsob jejich zaúčtování:

Nebylo použito oceňování reálnou hodnotou.

9. Stanovení úprav hodnot majetku

	<i>Počáteční zůstatek</i>	<i>Přírůstky</i>	<i>Vyřazení</i>	<i>Konečný zůstatek</i>
<i>Pozemky</i>	<i>1 149 262</i>	<i>0,00</i>	<i>205 000</i>	<i>944 262</i>
<i>Stavby</i>	<i>6 290 314,20</i>	<i>0,00</i>	<i>1 107 000,00</i>	<i>5 183 314,20</i>
<i>Hmotné movité věci a jejich soubory</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Umělecká díla</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Jiný dlouhodobý majetek</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Celkem k 30.6.2023</i>	<i>7 439 576,20</i>	<i>0,00</i>	<i>1 312 000,00</i>	<i>6 127 576,20</i>

	<i>Počáteční zůstatek</i>	<i>Odpisy</i>	<i>Vyřazení</i>	<i>Konečný zůstatek</i>	<i>Účetní hodnota</i>
<i>Oprávký ke stavbám</i>	453 396,00	11 013,00	0,00	464 409,00	
<i>Oprávký k hmotným movitým věcem a jejich souborům</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	
Celkem k 30.6.2023	453 396,00	11 013,00	0,00	464 409,00	

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

1. Hmotný a nehmotný majetek

a) Pronájem majetku

Společnost pronajímá nemovitosti.

b) Rozpis hmotného majetku, který je k 30.6.2023 zatížen zástavním právem popř. věcným břemenem, s uvedením povahy a formy tohoto zajištění:
není

2. Pohledávky

a) Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti k 30.6.2023

Pohledávky po splatnosti	tis. Kč
- do 180 dnů	1 235
- nad 180 dnů	114

b) Pohledávky s lhůtou splatnosti delší než 5 let:

nejsou

c) Pohledávky, určené k obchodování, oceněné reálnou hodnotou

nejsou

V ostatních pohledávkách je dále evidována půjčka mateřské společnosti ve výši 55.350tis.Kč. Vzhledem k tomu, že neočekáváme její splacení v roce 2023 a ani v roce 2024, je tato půjčka vedena v dlouhodobých pohledávkách.

3. Závazky

a) Souhrnná výše závazků po lhůtě splatnosti k 30.6.2023

Závazky po splatnosti	tis. Kč
- do 180 dnů	41

b) Závazky s lhůtou splatnosti delší než 5 let:

nejsou

c) Závazky kryté podle zástavního práva s uvedením povahy a formy tohoto zajištění k 30.6.2023

Nejsou.

d) Závazky (nepeněžní i peněžní) nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze k 30.6.2023 (např. záruky, finanční leasing):

Společnost nemá, ani neměla závazky neuvedené v účetnictví.

e) Bankovní úvěry a půjčky

Společnost nemá.

f) Výše splatných závazků pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti:

Společnost nemá žádné závazky.

g) Výše splatných závazků veřejného zdravotního pojištění:

Společnost nemá žádné závazky.

h) Výše evidovaných daňových nedoplatků u místně příslušného finančního úřadu:

Společnost má uhrazeny všechny splatné daňové povinnosti.

ch) Významnou částkou v závazcích je emise dluhopisů v objemu 53.300 tis. Kč, kdy část tohoto závazku 12.500 tis. Kč je splatná ve 4/2024 a je tudíž vedena jako krátkodobé dluhopisy a část 40.800 tis. Kč je splatná ve 4/2026 a je vedena jako dluhopisy dlouhodobé.

i) Společnost dále eviduje vystavené směnky ve výši 21.270 tis. Kč a přijaté zápůjčky ve výši 21.000 tis. Kč. Přestože jsou tyto závazky splatné do 1 roku od data této mezitímní účetní závěrky, společnost je eviduje mezi dlouhodobými závazky, neboť u těchto závazků na základě nastavených smluvních vztahů dochází k datu splatnosti k automatické jednoleté prolongaci a dále společnosti ze strany věřitelů těchto závazků bylo potvrzeno, že nebudou požadovat splacení do 1 roku od data této mezitímní účetní závěrky.

4. Název účetní jednotky, která sestavuje konsolidovanou účetní jednotku:

Účetní jednotka nepodléhá konsolidaci.

5. Rozdělení zisku (způsob úhrady ztráty) předchozího účetního období, event. návrh na rozdělení zisku běžného účetního období:

Zisk bude ponechán ve společnosti jako nerozdělený zisk.

6. Zásoby

Stav zásob společnosti k 30.6.2023 je v hodnotě 33.305.629,40 a zároveň ke stejnému dni je evidována poskytnutá záloha na zboží v hodnotě 2.618.981,23Kč.

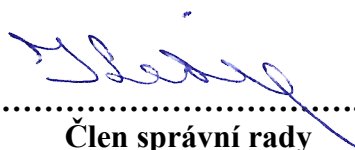
7. Výnosy, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Výnosový účet	Účtované operace
602	Pronájem nemovitostí
604	Prodej realit
662	Úrokové výnosy

8. Významné události, které se staly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky:

- Na účetní jednotku nemá žádný negativní vliv současná situace na Ukrajině, proto předpokládáme nepřetržité fungování společnosti.*

Datum : 22.12.2023


.....
Člen správní rady