

SATPO finance, s.r.o.

Základní prospekt dluhopisového programu zřízeného v roce 2025 na dobu 10 let v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč

Tento dokument představuje základní prospekt (**Základní prospekt**) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu, jenž byl vypracován v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (**Nařízení o prospektu**) 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 (**Prováděcí nařízení komise**). V souladu s § 11 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**) budou dluhopisy vydávány v rámci dluhopisového programu (**Dluhopisový program** nebo **Program**) zřízeného společností SATPO finance, s.r.o., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 118 55 029, LEI: 315700FS6VWV7J6QZ458, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355142 (**Emitent**). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (**Emise dluhopisů** nebo **Emise** nebo **Dluhopisy**), zajištěné (i) ručením ve smyslu § 2018 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**Občanský zákoník**) poskytnutým společností SATPO, a.s., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 013 84 147, LEI: 315700W6NB374FWK1Z24, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 28251 (**Ručitel**), na základě ručitelského prohlášení, ke kterému budou ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů uzavřeny notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti (**Ručení**), a (ii) zástavním právem prvního pořadí ke 49.99 % akcií Ručitele drženým společností SATPO Group B.V. (**Zástavní právo k akciím**); (iii) zástavním právem druhého pořadí k 100% obchodnímu podílu v Emitentovi (**Zástavní právo k podílu**) drženému Ručitelem; (iv) zástavním právem prvního pořadí k Vnitroskupinovým pohledávkám (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) (**Zástavní právo k vnitroskupinovým pohledávkám**); (v) zástavním právem prvního pořadí k Ochranným známkám (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) (**Zástavní právo k ochranným známkám**); a (vi) zástavním právem prvního pořadí k Pohledávce Ručitele (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) (**Zástavní právo k Pohledávce Ručitele** a společně se Zástavním právem k akciím, Zástavním právem k podílu, Zástavním právem k vnitroskupinovým pohledávkám a Zástavním právem k ochranným známkám, **Zástavní práva** a spolu s Ručením jako **Zajištění**). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.000.000.000 Kč.

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu budou uváděny na trh Emitentem prostřednictvím společnosti WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 265 03 808, LEI: 549300UYJKOXE3HB8L79, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7484 (**Manažer**).

Pro každou Emisi dluhopisů v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi (**Doplněk dluhopisového programu**). V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum 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, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise. Rozhodne-li Emitent, že požádá o přijetí příslušné Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů k datu Emise, nebo budou-li Dluhopisy umístovány formou veřejné nabídky, připraví Emitent zvláštní dokument představující tzv. konečné podmínky nabídky ve smyslu článku 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu (**Konečné podmínky**), které budou obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu, tj. konkrétní podmínky pro takovou Emisi. V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů nebo o přijetí Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu až po datu Emise, vyhotoví Emitent Konečné podmínky bez zbytečného odkladu poté, co rozhodne o takové formě umístování Dluhopisů nebo o takovém přijetí Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu.

Objeví-li se nebo budou-li zjištěny po schválení Základního prospektu do ukončení veřejné nabídky Dluhopisů či přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu (podle toho, co nastane později) významné nové

skutečnosti, podstatné chyby nebo podstatné nepřesnosti týkající se informací v něm uvedených, bude Emitent Základní prospekt aktualizovat formou dodatků k Základnímu prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou (ČNB) a uveřejněn tak, aby každá Emise, která bude veřejně nabízena nebo o jejíž přijetí bude požádáno na regulovaném trhu, byla nabízena, resp. o přijetí bylo žádáno, na základě aktuálního prospektu cenného papíru. Pro účely veřejné nabídky a/nebo přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je Základní prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB.

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 Burzu cenných papírů Praha, a. s. (BCPP), případně na jiný regulovaný trh, který by BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Konečných podmínkách příslušné Emise. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu či v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému nebo že nebudou obchodovány na žádném takovém trhu nebo systému.

Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole V. (*SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ*) tohoto Základního prospektu (**Společné emisní podmínky**).

Podle tohoto Programu lze v souladu s čl. 3 Společných emisních podmínek vydávat pouze Dluhopisy představující seniorní a nepodřízené závazky Emitenta zajištěné Zajištěním.

Tento Základní prospekt obsahující Společné emisní podmínky byl vyhotoven dne 24. září 2025 a byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 29. září 2025, č.j. 2025/117197/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00665/CNB/653, které nabylo právní moci dne 30. září 2025.

Pro účely veřejné nabídky a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je tento Základní prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Základní prospekt tedy pozbude platnosti 30. září 2026. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti nebo jestliže nedošlo k naplnění podmínek podle Článku 23 Nařízení o prospektu.

Rozhodnutím o schválení základního prospektu cenného papíru ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu ani jako podpora Emitenta, který tento Základní prospekt vyhotovuje, nebo Ručitele, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta nebo Ručitele a schválením Základního prospektu se nevyjadřuje k budoucím ziskům Emitenta nebo Ručitele ani ke schopnosti Emitenta splatit jmenovitou hodnotu dluhopisu nebo jeho poměrný výnos nebo ke schopnosti Ručitele poskytnout plnění z Ručení. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů. Tento Základní prospekt bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta www.satpo.cz, v sekci *Pro investory* po dobu 10 let od pravomocného schválení Základního prospektu ze strany ČNB.

Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. 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 dodatků Základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise obsahujícího Doplněk dluhopisového programu.

Manažer

WOOD & Company Financial Services, a.s.

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Základní prospekt představuje základní prospekt ve smyslu článku 8 Nařízení o prospektu a článku 25 Prováděcího nařízení komise.

*Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu Českou národní bankou a obdobně nemusí být bez dalšího umožněna ani jejich veřejná nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (**Zákon o cenných papírech USA**) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento 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.*

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

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

V souvislosti s každým vydáním Dluhopisů se určí, zda je pro účely pravidel vytváření a nabízení investičních nástrojů dle směrnice Komise v přenesené pravomoci č. 2017/593, která byla v České republice implementována vyhláškou ČNB č. 308/2017, o podrobnější úpravě některých pravidel při poskytování investičních služeb, a v jiných členských státech EU jinými právními předpisy, každá z osob upisujících Dluhopisy osobou vytvářející Dluhopisy. Pokud tak nebude určeno, nebudou osoby upisující Dluhopisy ani jakákoli jejich správně osoba pro účely pravidel vytváření a nabízení investičních nástrojů dle MiFID II a souvisejících právních předpisů osobami vytvářejícími Dluhopisy.

Emitent ani Manažer neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Dluhopisovém programu, Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo Manažerem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznámá, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.

Emitent, Manažer ani žádný jejich zástupce nečiní žádné prohlášení žádnému adresátovi nabídky ani kupujícímu Dluhopisů ohledně zákonnosti jakékoli investice tohoto adresáta nabídky nebo kupujícího podle příslušných zákonů o investicích nebo jiných zákonů. Každý investor by měl se svými poradci projednat právní, daňové,

obchodní, finanční a související aspekty koupě Dluhopisů. Manažer nezávisle neověřoval informace obsažené v tomto Základním prospektu, jeho dodatkách a jednotlivých Konečných podmínkách. Proto Manažer nečiní žádné výslovné ani implicitní prohlášení ani závazek a nepřebírá žádnou odpovědnost ve vztahu k přesnosti nebo úplnosti informací obsažených v tomto Základním prospektu, jeho dodatkách a jednotlivých Konečných podmínkách nebo do nich začleněných ani jiných informací poskytnutých Emitentem v souvislosti s nabídkou Dluhopisů. Manažer nepřebírá žádnou odpovědnost ve vztahu k informacím v tomto Základním prospektu, jeho dodatkách a jednotlivých Konečných podmínkách obsaženým nebo do nich začleněným odkazem ani žádným jiným informacím poskytnutým Emitentem v souvislosti s nabídkou nebo distribucí Dluhopisů. Manažer výslovně prohlašuje, že se nezavazuje zkoumat finanční situaci či záležitosti Emitenta během doby platnosti Dluhopisů nebo poskytnout jakémukoli investorovi do Dluhopisů jakékoli informace, které se Manažer dozvěděl.

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

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

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze interpretovat jako prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent není schopen ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.

Po dobu, po kterou budou jakékoli Dluhopisy vydané v rámci Programu přijaty k obchodování na regulovaném trhu, bude Emitent jakožto emitent cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu zveřejňovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy a v souladu s burzovními pravidly auditované výroční a neauditované pololetní zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a své úhrnné finanční výkazy a plnit ostatní informační povinnosti.

Pokud není dále uvedeno jinak, v tomto Základním prospektu odkaz na zákon či jiný právní předpis nebo ustanovení zákona či jiného právního předpisu znamená odkaz na tento zákon či právní předpis nebo ustanovení v platném znění.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta a Ručitele vycházejí z Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (**IFRS**). Kopie finančních výkazů a auditorských zpráv, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem, jsou k dispozici k bezplatnému nahlédnutí v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta www.satpo.cz v sekci Pro investory. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Základního prospektu v českém jazyce.

Informace obsažené na webových stránkách Emitenta či jiných osob, které jsou uvedeny v tomto Základním prospektu, s výjimkou informací začleněných do Základního prospektu formou odkazu, nejsou součástí Základního prospektu, a tudíž nebyly ověřeny ani schváleny ČNB.

OBSAH

Článek	Strana
I. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU	7
II. RIZIKOVÉ FAKTORY	13
III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM.....	34
IV. ODPOVĚDNÁ OSOBA	36
V. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ.....	37
VI. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	82
VII. INFORMACE O EMITENTOVĚ.....	95
VIII. INFORMACE O RUČITELI	106
IX. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ	152
X. ZAJIŠTĚNÍ	161
XI. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE	167
XII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ.....	174
XIII. UPISOVÁNÍ A PRODEJ.....	176
XIV. VŠEOBECNÉ INFORMACE.....	179
XV. INDEX	180

I. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Cílem následujícího popisu není podat vyčerpávající přehled Dluhopisového programu. Tento přehled je vyňat a omezen ve své celistvosti informacemi obsaženými v tomto Základním prospektu, kdy konečné podmínky konkrétní Emise dluhopisů budou upraveny příslušnými Konečnými podmínkami.

Tento popis je obecným popisem nabídkového programu ve smyslu článku 25 odstavce 1 písm. b) Prováděcího nařízení komise.

Slova a výrazy užívané v tomto obecném popisu mají stejný význam jako výrazy definované v jiných kapitolách tohoto Základního prospektu, zejména v kapitole V. (**SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ**).

Emitent: SATPO finance, s.r.o., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 118 55 029, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355142

LEI Emitenta: 315700FS6VWV7J6QZ458

Ručitel: SATPO, a.s., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 013 84 147, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 28251

LEI Ručitele: 315700W6NB374FWK1Z24

Rizikové faktory Existují zde určité rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta dostát závazkům vyplývajícím z příslušné Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu. Dále existují faktory stěžejní pro zhodnocení rizik trhu spojených s Emisí dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu a rizika spojená se strukturou konkrétní Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu. Všechna tato rizika jsou vymezena v kapitole II. (**RIZIKOVÉ FAKTORY**) tohoto Základního prospektu, kdy tyto zahrnují zejména:

- a) Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi;
- b) Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině;
- c) Rizikové faktory vztahující se k Zajištění; a
- d) Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům.

Popis: Dluhopisový program umožňující vydání dluhopisů.

Administrátor: Činnosti administrátora spojené s výplatami výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat WOOD & Company Financial Services, a.s.

Manažer: Manažerem jednotlivých Emisí bude WOOD & Company Financial Services, a.s., která bude rovněž zabezpečovat vydání Dluhopisů.

Společný zástupce:

V souladu s čl. 3.4 Společných emisních podmínek bude práva Vlastníků dluhopisů vlastním jménem vykonávat a uplatňovat Společný zástupce, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává tato práva 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.

Společným zástupcem ve vztahu k jednotlivým Emisím byl ustanoven WOOD & Company Financial Services, a.s. Vztah mezi Emitentem a Společným zástupcem bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem, Společným zástupcem a Agentem pro zajištění, která bude, mimo jiné, obsahovat bližší úpravu práv a povinností Společného zástupce, která nemá dopad na postavení Vlastníků dluhopisů. Podstatná ustanovení týkající se Společného zástupce jsou uvedena v čl. 3.4 Společných emisních podmínek.

Zajištění a Agent pro zajištění:

Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle příslušného poskytovatele zajištění druhou stranou Zajišťovací dokumentace. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva ze Zajištění Agent pro zajištění, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný Vlastník dluhopisů. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv ze Zajištění, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat.

Agentem pro zajištění ve vztahu k jednotlivým Emisím byl ustanoven WOOD & Company Financial Services, a.s. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem, Společným zástupcem a Agentem pro zajištění, která bude, mimo jiné, obsahovat bližší úpravu práv a povinností Agentu pro zajištění, která nemá dopad na postavení Vlastníků dluhopisů. Podstatná ustanovení týkající se Agentu pro zajištění jsou uvedena v čl. 3.5 Společných emisních podmínek. Detaily ohledně případného výkonu Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění jsou popsány v kapitole X. (*ZAJIŠTĚNÍ*) tohoto Základního prospektu.

WOOD & Company Financial Services, a.s. vykonává zároveň funkci Manažera, Agentu pro zajištění a Společného zástupce. Z důvodu této kumulace funkcí může za určitých

	okolností dojít ke střetu zájmu Agentu pro zajištění, Společného zástupce a Vlastníků dluhopisů.
Příslušná omezení:	Každá Emise dluhopisů denominovaná v příslušné měně bude vydaná pouze za podmínek, kdy bude v souladu s jakýmkoli právními předpisy, instrukcemi, nařízeními, restrikcemi či ohlašovacími požadavky aplikovatelnými na tuto Emisi, a to včetně následných požadavků aplikovatelných v čase nabídky konkrétní Emise.
Agent pro výpočty a kotační agent:	Činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů, resp. kotačního agenta ve vztahu k jednotlivým Emisím bude zajišťovat WOOD & Company Financial Services, a.s.
Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisového programu a doba jeho trvání:	Maximální celková jmenovitá hodnota nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.000.000.000 Kč. Dluhopisový program je zřízen na dobu 10 let.
Distribuce Dluhopisů:	Emitent může rozhodnout o veřejné nabídce Dluhopisů nebo o přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu a tuto informaci vymežit v Doplnku dluhopisového programu příslušné Emise.
Měna:	Měna dluhopisu dané Emise bude specifikována v Doplnku dluhopisového programu, a to v souladu s jakýmkoli aplikovatelnými právními či regulatorními předpisy.
Splatnost:	Emitent se zavazuje Vlastníkům dluhopisů vyplácet výnosy a splatit Částku k úhradě za podmínek uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu a za podmínek stanovených daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení platby a v souladu s nimi.
Emisní kurz Dluhopisů:	Emisní kurz Dluhopisů, resp. cena v rámci veřejné nabídky (je-li relevantní), bude specifikována v příslušném Doplnku dluhopisového programu. V případě veřejné nabídky spojené s primárním úpisem Dluhopisů v rámci Emisní lhůty budou Dluhopisy nabízeny před Datem emise nebo k Datu emise za cenu odpovídající Emisnímu kurzu k Datu emise. Příslušný emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude vždy určen Manažerem po schválení ze strany Emitenta (pokud nebude v Konečných podmínkách uvedeno jinak) tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní výnos (bude-li to relevantní) a Emisní kurz (resp. celková kupní cena) těchto Dluhopisů bude uveřejněn způsobem uvedeným v Konečných podmínkách.
Forma Dluhopisů	Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry.

Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:	Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v příslušném Doplnku dluhopisového programu.
Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem:	Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou odpovídající: (a) příslušné hodnotě Referenční sazby zvýšené nebo snižené o příslušnou Marži (je-li relevantní), nebo (b) výsledné hodnotě vzorce pro výpočet úrokové sazby blíže specifikovaného v Doplnku dluhopisového programu, do kterého bude dosazena hodnota Referenční sazby a příslušné Marže a/nebo koeficientu (je-li relevantní), vždy během jednotlivých na sebe navazujících Výnosových období.
Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu:	Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a emisním kurzem takového Dluhopisu.
Odkup Dluhopisů:	Emitent může kdykoli odkoupit jakékoli množství Dluhopisů na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.
Předčasné splacení Dluhopisů:	Bude-li to uvedeno v Doplnku dluhopisového programu, bude mít Emitent právo ke stanovenému datu nebo stanoveným datům předčasně splatit celou nebo část jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dané Emise v souladu s článkem 6.4 Společných emisních podmínek. Vlastníci dluhopisů budou mít právo ke stanovenému datu nebo stanoveným datům požadovat, aby Emitent předčasně splatil některé nebo všechny Dluhopisy dané Emise, jichž jsou vlastníky v souladu s článkem 6.4 Společných emisních podmínek.
Jmenovitá hodnota Dluhopisů	Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.
Zdanění:	Splacení Částky k úhradě a výplaty úrokových či jiných výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu. V případě, že taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné

	další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků, pokud v příslušném Doplnku dluhopisového programu není stanoveno jinak.
Povinnost zdržet se zřízení zajištění:	Emitent je povinen zdržet se zřízení a nepřipustit jakékoli zajištění, jak je blíže popsáno v článku 4.1 Společných emisních podmínek.
Případy neplnění povinností:	Společné emisní podmínky obsahují případy neplnění povinností, ve kterých může dojít k předčasné splatnosti Dluhopisů (jak je blíže popsáno v článku 9 Společných emisních podmínek).
Status Dluhopisů:	Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním (jak je definováno a popsáno v článku 3.6 Společných emisních podmínek), 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 stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů nebo příslušný Doplněk dluhopisového programu. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejné Emise dluhopisů stejně.
Zajištění Dluhopisů:	Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou zajištěny Zajištěním.
Rating:	Emitentovi nebyl žádnou ratingovou agenturou přidělen rating. Případné ohodnocení způsobilosti (rating) Dluhopisů dané Emise bude uveden v Doplnku dluhopisového programu.
Přijetí k obchodování na burze:	V příslušných Konečných podmínkách bude uvedeno, zda Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými na regulovaný trh. Pokud ano, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na BCPP, případně na jiný regulovaný trh, který by BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Konečných podmínkách příslušné Emise. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu či v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému nebo že nebudou obchodovány na žádném takovém trhu nebo systému.
Rozhodné právo:	Veškerá práva a povinnosti, včetně mimosmluvních závazkových vztahů, vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.
Omezení prodeje:	Ve vztahu k nabídce, prodeji a převodu Dluhopisů existují v celém EHP (tedy včetně České republiky) příslušná

omezení, která musí být v rámci každé Emise dluhopisů dodržena, jak je blíže popsáno v kapitole XIII. (*UPISOVÁNÍ A PRODEJ*) tohoto Základního prospektu.

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Základním prospektem a příslušnými Konečnými podmínkami ve vztahu ke konkrétní Emisi jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí předem pečlivě zkoumány a zváženy.

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

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

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity níže, mají význam jim přiřazený ve Společných emisních podmínkách nebo jakékoli jiné kapitole Základního prospektu.

1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi, Ručiteli a Skupině

1.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

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

Riziko účelově založené společnosti

Emitent je společnost založená za účelem vydávání dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ve Skupině (jak je tento pojem definován níže). Emitent je závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny a nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje dostatečné na splacení dluhů z Dluhopisů, proto finanční a ekonomická situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů závisí na schopnosti Ručitele a jiných společností ze Skupiny, jako dlužníka Emitenta plnit své peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. Pokud by Skupina nedosahovala dostatečných hospodářských výsledků nebo by její schopnost činit platby ve prospěch Emitenta byla omezena z jiných důvodů (například nedostupností volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo v důsledku smluvních ujednání), mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy Emitenta a na jeho schopnost splnit své dluhy z Dluhopisů.

Riziko sekundární závislosti Emitenta

Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Ručitele a Skupiny a rizikům trhu, na kterém Ručitel a Skupina působí. Některá tato rizika jsou popsána v sekci 1.2 (*Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině*) níže. Materializace těchto rizik tak může mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost jednotlivých společností ze Skupiny splácet své dluhy,

v důsledku čehož může být negativně ovlivněna i schopnost Emitenta splácet jeho dluhy, včetně dluhů z Dluhopisů.

Riziko refinancování Dluhopisů

Nelze vyloučit, že schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů bude záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním, ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak. Není přitom jisté, že opětovné financování dluhu vyplývajícího z emise Dluhopisů nebo jeho části Emitent v budoucnosti získá. Tato skutečnost může podstatným nepříznivým způsobem ovlivnit schopnost Emitenta splatit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů a dostat tak dluhům z vydaných Dluhopisů. Vzhledem k podmínkám, které se mohou vyskytnout na kapitálových trzích, také nelze vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy včas a za příznivých podmínek. Schopnost Emitenta získat nové financování bude podstatným způsobem odvislá od tržní situace Skupiny. Zhoršení hospodářských výsledků Skupiny může vést až k neschopnosti Emitenta získat nové financování. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy včas a za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, tato skutečnost by mohla mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost Emitenta splatit nominální hodnotu Dluhopisů.

Riziko střetu zájmů vlastníků Emitenta a Vlastníků Dluhopisů

Obchodní a finanční zájmy některých členů Skupiny anebo jejich akcionářů, resp. společníků se mohou za určitých okolností (např. v případě schvalování a poskytování vnitroskupinových úvěrů ze zdrojů Emitenta ostatním společnostem ze Skupiny) dostat do rozporu se zájmy Emitenta. Tyto změny zájmů mohou negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

1.2 Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině

Naplnění rizik uvedených níže může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Ručitele a/nebo Skupiny, jejich podnikatelskou činnost, postavení na trhu a schopnost Ručitele plnit své dluhy z Ručení nebo jiných svých dluhů.

Riziko Ručitele jako holdingové společnosti

Ručitel je především holdingovou společností, která drží podíl v Emitentovi a dalších dceřiných společnostech a s výjimkou poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ve Skupině a svému jedinému akcionáři (společnosti SATPO Group B.V.) nevykonává k datu tohoto Základního prospektu jinou podnikatelskou činnost, a je proto závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny. Přehled poskytnutých vnitroskupinových úvěrů ostatním společnostem ve Skupině je uveden níže. Ručitel je závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny a nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje dostatečné na případné splacení dluhů z Ručení, proto finanční a ekonomická situace Ručitele, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit případné dluhy z Ručení závisí na schopnosti jiných společností ze Skupiny, jako dlužníka Ručitele plnit své peněžní dluhy vůči Ručiteli řádně a včas. Pokud by Skupina nedosahovala dostatečných hospodářských výsledků nebo by její schopnost činit platby ve prospěch Ručitele byla omezena z jiných důvodů (například nedostupností volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo v důsledku smluvních ujednání), mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své případné dluhy z Ručení.

Níže uvedená tabulka ukazuje přehled úvěrů poskytnutých ze strany Ručitele ke dni 31.8.2025 (v tis. Kč):

Dlužník	Výše jistiny	Sazba p.a.	Splatnost	Účel úvěru
SATPO Invest I, s.r.o.	251.717	9,5 %	31.12.2026	financování podnikatelských aktivit

SATPO Invest II, a.s.	7.264	9,5 %	31.12.2026	financování podnikatelských aktivit
SATPO Invest III, s.r.o	20.317	10 %	31.12.2026	financování podnikatelských aktivit
City Home Invest II, s.r.o	44.068	9,5 %	31.12.2026	financování podnikatelských aktivit
SATPO Group, B.V.	50.000	10 %	31.10.2030	financování podnikatelských aktivit

Emitent si není vědom žádných podstatných změn od 31.8.2025 do data schválení tohoto Základního prospektu, které by podstatným způsobem změnilo údaje uvedené v tabulce výše.

Riziko sekundární závislosti Ručitele

Ručitel je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Skupiny a rizikům trhu, na kterém Ručitel a Skupina působí. Některá tato rizika jsou popsána níže v této sekci. Materializace těchto rizik tak může mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost jednotlivých společností ze Skupiny splácet své dluhy, v důsledku čehož může být negativně ovlivněna i schopnost Ručitele splácet jeho dluhy, včetně případných dluhů z Ručení.

Riziko externího financování

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

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

Výše úrokových sazeb prochází v posledních letech turbulentním vývojem. ČNB jakožto ústřední banka státu pečuje o cenovou stabilitu. ČNB za tímto účelem nastavuje svoji měnovou politiku zejména prostřednictvím tří základních úrokových sazeb. Klíčovou je tzv. limitní úroková sazba pro dvoutýdenní repo operace, ve zkratce označovaná jako 2T repo sazba. Touto sazbou je úročena nadbytečná likvidita komerčních bank, kterou si ukládají u ČNB. S repo sazbou jsou svázány dvě zbylé úrokové sazby ČNB – lombardní a diskontní sazba. Obecně lze říci, že při zvýšení základních úrokových sazeb dochází k nárůstu tržních úrokových sazeb a s tím spojeným nárůstem výše splátek úvěrů, v důsledku čehož roste riziko nesplacení úvěrů. Banky tedy zpříšňují hodnocení rizikovosti svých klientů a zvyšují

svoji rizikovou přírážku, čímž snižují dostupnost nově poskytovaných úvěrů. Výsledkem je snížení spotřeby, investic, výroby, růstu mezd a následně inflace.¹

V letech 2021–2022 docházelo k postupnému zvyšování výše zmíněných základních úrokových sazeb, přičemž k poslednímu zvýšení došlo na základě rozhodnutí ČNB ze dne 23. června 2022, kdy ČNB provedla zvýšení dvoutýdenní repo sazby na 7 %, ² lombardní sazby 8 %³ a diskontní sazby na 6 %.⁴ Ke konci roku 2023 pak bankovní rada ČNB na základě makroekonomické prognózy očekávala v roce 2024 snížení inflace, a proto přikročila k pozvolnému snižování základních úrokových sazeb.⁵ Proto byla ke dni 22. prosince 2023 o 0,25 procentního bodu snížena dvoutýdenní repo sazba na 6,75 %, ⁶ lombardní sazba na 7,75 %⁷ a diskontní sazba na 5,75 %.⁸ V roce 2024 a 2025 pak ČNB základní úrokové sazby dále snižovala, přičemž k poslednímu snížení došlo s účinností od 9. května 2025, a to u dvoutýdenní repo sazby na 3,50 %, ⁹ lombardní sazby na 4,50 %¹⁰ a diskontní sazby na 2,50 %.¹¹

Z níže uvedeného přehledu vyplývá, že u dluhového financování Skupiny je významná část k 31.8.2025 úročena pohyblivou sazbou. Pokud opět dojde ke zvyšování úrokových sazeb jako se tomu dělo v letech 2021–2022, může to negativně ovlivnit schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů.

Emitent si není vědom žádných podstatných změn od 31.8. 2025 do data schválení tohoto Základního prospektu, které by podstatným způsobem změnily údaje uvedené v přehledu níže.

Následující tabulka ukazuje dluhy z titulu emitovaných dluhopisů Skupiny k 31.8.2025 (v tis. Kč).

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Výše kupónu	Celková jmenovitá hodnota dluhopisů k 31.7.2025
Emitent (SATPO Finance, s.r.o.)	Vlastníci dluhopisů	04.02.2026	7,10 % p.a.	400.000
City Home Finance III, s.r.o	Vlastníci dluhopisů	20.07.2027	6M PRIBOR + 4,0 %	500.000
City Home Finance III, s.r.o	Vlastníci dluhopisů	16.06.2029	6,9 % p.a.	500.000

K 31.8.2025 činila celková částka nesplacených bankovních úvěrů Skupiny 412,114 milionů Kč, jak je popsáno v tabulce níže.

Následující tabulka ukazuje bankovní úvěry Skupiny k 31.8.2025 (v tis. Kč).

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel úvěru	Úroková sazba p.a.	Výše jistiny k 31.8.2025
City Home Project II, s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	31.07.2027	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + sazba 2,3 % p.a.	130.007

¹ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/>

² Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>

³ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-lombardni-sazba-CNB/>

⁴ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-diskontni-sazba-CNB/>

⁵ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-1703174400000/?tab=statement>

⁶ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>

⁷ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-lombardni-sazba-CNB/>

⁸ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-diskontni-sazba-CNB/>

⁹ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>

¹⁰ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-lombardni-sazba-CNB/>

¹¹ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-diskontni-sazba-CNB/>

SATPO Project VI, s.r.o.	Fio banka a.s.	01.12.2026	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + sazba 2,0 % p.a.	38.176
SATPO Project III, s.r.o.	Fio banka a.s.	30.07.2029	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + sazba 2,0 % p.a.	23.689
SATPO Project IX, s.r.o.	Fio banka a.s.	01.04.2029	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + sazba 2,0 % p.a.	25.868
City Home Project XXIII, s.r.o.	Fio banka a.s.	21.07.2027	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + sazba 2,4 % p.a.	39.358
SATPO Project II, s.r.o.	Česká spořitelna a.s.	31.07.2031	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + sazba 2,0 % p.a.	37.016
City Home Project XXV, s.r.o.	Česká spořitelna a.s.	31.12.2027	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + sazba 2,5 % p.a.	118.000

Následující tabulka ukazuje nebankovní úvěry Skupiny k 31.8.2025 (v tis. Kč).

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel úvěru	Úroková sazba p.a.	Výše jistiny k 31.8.2025
SATPO Invest I, s.r.o.	QI investiční společnost, a.s.	31.12.2025	financování investic ve skupině	12,0 % p.a.	60.000
SATPO Project XIX, s.r.o.	LUCROS SICAV a.s.	31.01.2026	financování podnikatelských aktivit	10 % p.a.	50.000

Úvěry Skupiny jsou denominovány v Kč. Bankovní úvěry a vydané dluhopisy jsou spojeny s určitými finančními závazky. Porušení těchto dohod může vést k okamžité splatnosti dluhu. K 31.8.2025 byla Skupina v souladu s těmito ujednáními. Dle úsudku Emitenta se reálná hodnota finančních závazků blíží jejich vykazované hodnotě.

Emitent si není vědom žádných podstatných změn od 31.8.2025 do data schválení tohoto Základního prospektu, které by podstatným způsobem změnily údaje uvedené v tabulkách výše, s výjimkou toho, že došlo k načerpání tranše ve výši 51.550 tis. Kč ve vztahu k úvěru s dlužníkem City Home Project XXIII, s.r.o., věřitelem Fio banka a.s. a se splatností dne 21.7.2027.

Zvyšování úrokových sazeb může nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, což může snížit zisk a vlastní kapitál Skupiny a schopnost Ručitele plnit své případné dluhy z Ručení, a to i přesto, že Skupina standardně kalkuluje se ziskem z projektu ve výši 15–25 % z celkových nákladů.

Provozní rizika

Provozními riziky se rozumí rizika, která vznikají v důsledku potenciálně nevhodných procesů, lidských činností, systémů a/nebo vnějších událostí. Podstatná rizika pro Skupinu souvisejí s kvalitou a včasnou realizací rezidenčních projektů, řešením případných záručních škod a ztrát z dokončené výstavby, kontrolou projektových nákladů a realizací smluvních transakcí.

Za účelem zvýšení provozní efektivity se Skupina zaměřila na optimalizaci a zlepšení interních procesů s cílem urychlit rozhodovací proces, v němž jednotliví zaměstnanci získali větší roli. Cílem je minimalizovat provozní rizika na základě podrobné dokumentace interních procesů Skupiny. Skupina zřídila procesní oddělení zodpovědné za procesní řízení Skupiny. Toto oddělení přispívá ke zlepšování celkového přínosu pro zákazníky a ke zvyšování celkové efektivity Skupiny (eliminací nepotřebných procesů nebo zjednodušením procesů).

Pokud však Skupina i přes výše uvedenou optimalizaci nebude schopna provozní rizika snižovat, mohla by tato neschopnost vést ke zhoršení hospodářské situace Skupiny a v konečném důsledku negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

Riziko nízké diverzifikace činnosti Skupiny

Skupina se zabývá téměř výlučně investicemi na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí v České republice, zejména v Praze, z čehož plynou pro Skupinu potenciální rizika v souvislosti s nízkou mezinárodní diverzifikací, což zvyšuje celkové riziko tohoto faktoru.

Riziko je však věcně diverzifikované v rámci trhu nemovitostí, kde se Skupina zabývá investicemi do nákupu ideálních spoluvlastnických podílů v nemovitostech se zaměřením na činžovní domy v Praze, a to jak na celé činžovní domy, tak i podíly na nich, s cílem podíly postupně scelit (alternativně zrušit a vypořádat spoluvlastnictví v nescelené nemovitosti) a následně po rozdělení pozemku, resp. budovy na jednotky tyto jednotky, případně celý dům prodat nebo prodat podíl na dceřiné společnosti. Nicméně v případě poklesu tohoto trhu nebo jiných nepříznivých vlivů by byla ohrožena návratnost investice Skupiny a v důsledku hospodářského neúspěchu Skupiny i uspokojení práv z Dluhopisů. Skupina se dále zabývá klasickým rezidenčním a polyfunkčním developmentem. Dále pak investuje do pozemků určených pro zástavbu rodinnými domy, případně v některých projektech tuto výstavbu plánuje sama realizovat.

Riziko konkurence

Společnosti Skupiny jsou účastníky hospodářské soutěže na konkurenčním trhu v nemovitostním sektoru v České republice. Mezi největší konkurenty Skupiny na trhu developmentu rezidenčních nemovitostí patří rezidenční developeri ve středním a vyšším kvalitativním a cenovém segmentu, například PSN, JRD, Crestyl, Penta Real Estate, Daramis, Sekyra Group, Natland Real Estate, Acord Invest, UBM, Karlín Group, KKCG Real Estate, Skanska Reality, Finep, YIT Stavo, Trigema.

Tato konkurence spočívá zejména v konkurenci při zadávání stavebních zakázek, developmentu nových nemovitostí a odkupu stávajících nemovitostí. V oblasti investic do činžovních domů konkurují Skupině spíše individuální investoři. Konkurence spočívá zejména v konkurenci při akvizici nových projektů.

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

Rizika spojená s makroekonomickými faktory

Trh, na kterém Skupina působí, je významně ovlivněn makroekonomickými faktory. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není možné přesně odhadnout, jakým způsobem se budou vyvíjet pro

Skupinu nejvýznamnější makroekonomické faktory ovlivňující relevantní trhy, zejména, nikoliv výlučně, inflace, úrokové sazby, směnné kurzy, nezaměstnanost a změny HDP.

Ministerstvo financí České republiky ve své Makroekonomické predikci zveřejněné dne 10. dubna 2025 očekává v roce 2025 hospodářský růst.¹² I přesto i s ohledem na kroky současné americké administrativy však nelze vyloučit riziko ekonomické recese či lokálního nebo globálního poklesu HDP. Navzdory predikcím hospodářského růstu může hospodářskou aktivitu v některých odvětvích ekonomiky utlumit obnovení problémů v dodavatelských řetězcích, např. v souvislosti se situací na Středním východě. Kromě negativního dopadu na ekonomický výkon by problémy na straně nabídky vytvářely dodatečné inflační tlaky. Ty by mohly být vyvolány také nárůstem cen energetických komodit v případě eskalace geopolitického napětí, popř. zaváděním či zvyšováním cel nebo jiných překážek v zahraničním obchodě.

Existuje tedy riziko, že po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu dojde k propadu relevantních makroekonomických faktorů. V krajním případě může v důsledku propadu relevantních makroekonomických faktorů dojít k prudkému poklesu zájmu investorů o pronájem kancelářských prostor a/nebo koupi či pronájem rezidenčních prostor v rámci nemovitostních projektů typově podobných s projekty, které mají být realizovány z prostředků získaných z Emisí, případně k neschopnosti obchodních partnerů společností Skupiny dostát jejich smluvním závazkům. Pokud se takový scénář bude týkat společností, kterým Emitent poskytne financování z prostředků získaných Emisemi, může v konečném důsledku dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Rizika spojená s právní regulací

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

V důsledku výše uvedených nebo jiných omezení mohou Skupině vzniknout neplánované výdaje. Konkrétně: (i) může být zabráněno účtovat tržní nájemné v důsledku nepředvídaných skutečností; (ii) může dojít k úpravám či novelizacím právních norem nebo ke změně jejich interpretace z pozice orgánů veřejné správy, které ovlivní plánované využití nemovitostí v majetku Skupiny; (iii) může dojít k nadměrným požadavkům na památkovou péči, či ochranu životního prostředí, v důsledku čehož dojde k vynaložení nákladů, se kterými Skupina ke dnešnímu dni nepočítá. Tyto změny mohou přispět k nižší atraktivitě nemovitostí pro případné zájemce, a v konečném důsledku neumožní Skupině zajistit úplný prodej nebo pronájem za podmínek a parametrů předpokládaných v kupních a nájemních smlouvách. Případné nedodržení těchto omezení může mít za následek uložení pokut, správních a trestních sankcí až po zákaz použití nemovitostí nebo demoliční příkazy.

Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Skupiny, tj. členové managementu, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií a podnikání Skupiny (jedná se zejména o pana Jiřího Pokorného na pozici předsedy představenstva Ručitele a jednatele Emitenta, paní Danu Knížkovou na pozici členky představenstva Ručitele a jednatelky Emitenta a pana Jiřího Polanského na pozici člena představenstva Ručitele, jednatele Emitenta a výkonného ředitele skupiny SATPO, paní Dagmar Pokornou na pozici obchodní a marketingové ředitelky, investiční manažery a jednatele projektových společností pana Adama Kořeného, Vladislava Vrtílku, Andreu Hnykovou, Davida Volfa a Karla Buriánka a dále ředitele

¹² Zdroj: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-duben-2025-59451>

developmentu pana Karla Hudce. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení a podnikání Skupiny a její schopnost zavádět a uskutečňovat stanovené strategie. Skupina nemůže zaručit, že bude schopna tyto klíčové osoby udržet a motivovat, případně najít a udržet. Jejich případná ztráta by mohla mít nepříznivý vliv na podnikání, hospodářskou situaci, vyhlídky a reputaci Skupiny.

1.3 Rizikové faktory týkající se trhu nemovitostí

Mezi rizika spojená s nemovitostním trhem patří zejména následující faktory.

Riziko nízké likvidity nemovitostí

Na rozdíl od finančních aktiv je pronájem/prodej rezidenčních nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do těchto nemovitostí. Primárním cílem Skupiny je prodávat nemovitosti s co největším výnosem. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitostí v důsledku například špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny.

Riziko zhoršení stavu trhu rezidenčního bydlení

Skupina působí především v oblasti developmentu rezidenčních nemovitostí a je vystavena specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky po bytech a nájmech, výkyvy úrokových sazeb týkající se hypotečních úvěrů, pohyby cen bytů a nájemného a aktivita konkurenčních developerů. Během období zpomalení ekonomiky nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti trhu rezidenčního bydlení, zejména k poklesu poptávky po koupi bytů a po pronájmech bytů.

Skupina podniká v oblasti rezidenčního bydlení, kde je účastníkem hospodářské soutěže. Zvýšená konkurenční aktivita může způsobit tlak snížení cen bytů a nájemného, a tím i pokles výnosů členů Skupiny. V rámci Projektů dochází k pravidelné revizi cen dle aktuální situace na trhu a současně je kalkulováno s rezervou 2,0 až 5,0 % z prodejních cen. V případě silné konkurence se může stát, že členové Skupiny nebudou pružně reagovat na měnící se konkurenční prostředí, což může vést ke zhoršení hospodářské situace Skupiny. Riziko nepříznivého stavu trhu rezidenčního bydlení může negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit případné dluhy z Ručení.

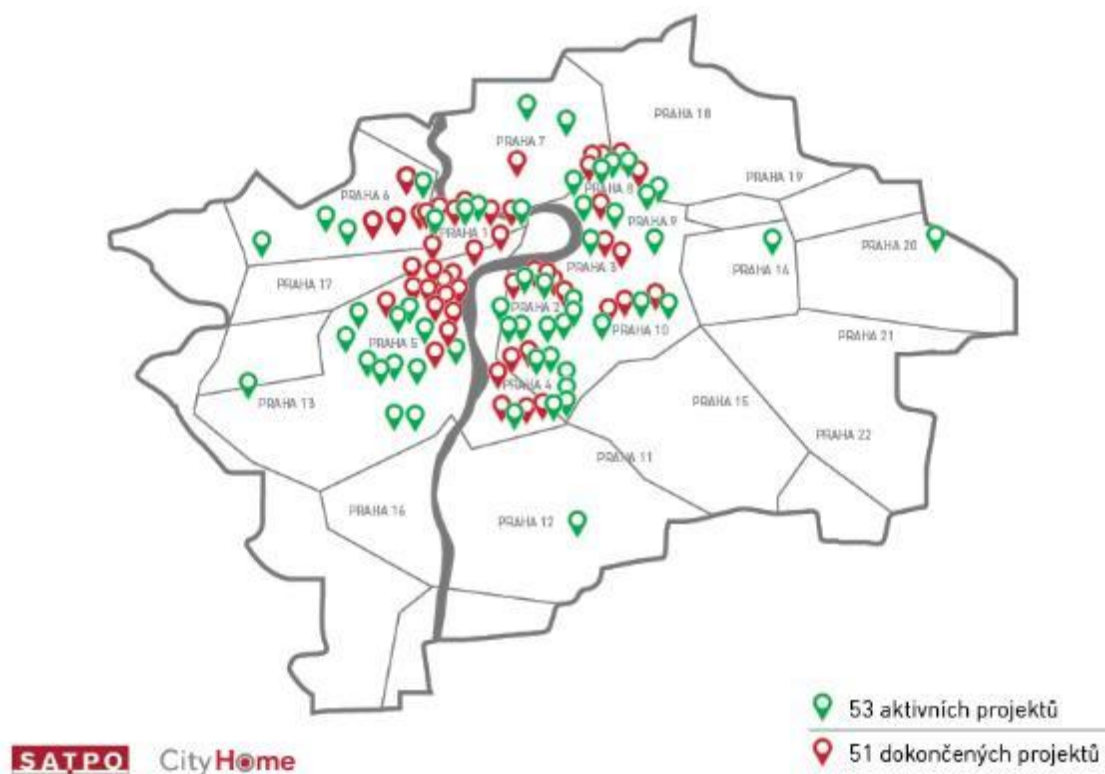
Riziko související s oceňováním

Oceňování nemovitostí je významným faktorem ovlivňujícím výsledky společnosti. Oceňování nemovitostí je ze své podstaty subjektivní a závisí na měnících se podmínkách na trhu. Nesrovnalosti v předpokladech nebo nevhodné metody mohou vést k nesprávnému ocenění. Toto riziko Skupina snižuje tím, že ocenění vypracovává externí nezávislý odhadce a následně je porovnáváno s interními oceněními.

Riziko spojené se zvolenou lokalitou

Hodnota nemovitosti do značné míry závisí na zvolené lokalitě. Pokud Skupina neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné byty výhodně prodat či pronajmout. Výstavba rezidenčních nemovitostí je dlouhodobý proces, kdy mezi zahájením přípravy projektu, tj. akvizicí pozemku, získání potřebných povolení, zahájením výstavby, dokončením a prodejem bytu zákazníkovi může uplynout dlouhá doba (v řádu několika let), během které může dojít k neočekávaným změnám na trhu. Tyto skutečnosti pak mohou negativně ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu.

Níže je znázorněn stav lokace Projektů Skupiny:



Rizika související s akvizicí nemovitostí

Ve vztahu k akvizici nemovitostí vyžaduje současné soukromé právo (a veřejné právo tam, kde dochází k akvizici od obcí či jiných veřejnoprávních subjektů) celou řadu formalit, jejichž absenci v řadě případů stíhá absolutní neplatností. Zároveň mohou v této fázi nastat okolnosti spočívající například v existenci sporů o vlastnická práva k pozemku, popřípadě může nabyté aktivum vykazovat faktické nebo dokumentační vady.

V případě, že by se jakákoli aktivně legitimovaná osoba takové neplatnosti u soudu domáhala či namítala existenci sporu ve věci vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu na pozemku, jehož součástí je příslušná budova, či k pozemku jako takovému, příslušná společnost ze Skupiny by se aktivně bránila.

K datu tohoto Základního prospektu neexistují žádné zahájené ani hrozící spory týkající se určení vlastnického práva nemovitostí vlastněných společností ze Skupiny.

Dalším možným rizikem během fáze akvizice pozemku je neodhalení rizik během právní prověrky (due diligence). V případě neodhalení rizika při právní prověrce může dojít ke snížení hospodářských výsledků Skupiny, a tedy omezení vymahatelnosti pohledávek Ručitele a Emitenta.

Riziko růstu pořizovacích nákladů

V rámci Projektů jsou náklady pravidelně aktualizovány ve vazbě na vývoj cen stavebních prací a ostatních nákladů.

Níže uvedený přehled znázorňuje vývoj cen stavebních prací a průměrné roční míry inflace v období let 2015–2024:

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
% změna ceny stavebních prací ¹³	1,2	1,1	1,7	3,2	4,6	3,6	5,1	12,4	5,9	2,0
% průměrná roční míra inflace ¹⁴	0,3	0,7	2,5	2,1	2,8	3,2	3,8	15,1	10,7	2,4

Výsledek projektů záleží, mimo jiné, na výši pořizovacích nákladů, např. pořizovací ceny pozemku, stavby, technických služeb (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby atp.) a jiné lidské práce, finančních nákladů, pohonných hmot, energií atp. Skupině se daří udržovat kalkulovaný zisk Projektů ve výši 15–25 % z nákladů. Důvodem je pravidelná aktualizace rozpočtů Projektů vč. aktualizace zvolené strategie. Současně je v rámci rozpočtu Projektu kalkulováno s rezervou na stavební náklady ve výši 5 %.

Tyto náklady se nicméně mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Toto navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů a schopnost Ručitele plnit případné dluhy ze Zajištění.

Rizika vzniklá během povolovacího řízení a riziko nedostatku inženýrských sítí

V případě rozsáhlé rekonstrukce nemovitosti lze příslušný Projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného stavebního povolení či povolení záměru. Povolovací řízení jsou charakteristická účastí velkého počtu stran v procesu (veřejná správa, veřejnost, aktivisté, vlastníci sousedních nemovitostí, konkurence a další), často s různými zájmy a motivací (např. plánovaná velikost Projektu by se mohla během procesu udělování povolení snížit a konečné povolení by mohlo povolit Skupině postavit projekt s menší plochou, než bylo původně plánováno), což může vést k častým zdržením, jakož i ke změně parametrů Projektu oproti původním očekáváním (např. změna konceptu nebo designu), či dokonce k nezískání potřebného povolení. V případě, že by se v průběhu povolovacího řízení musel například pozměnit koncept či design budovy, může dojít nejen k časovému prodloužení a zvýšení nákladů oproti původnímu investičnímu rozpočtu, ale i k možnému snížení zájmu ze strany zájemců o koupi nemovitosti.

Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. Stavební úřad nevydá stavební povolení např. tehdy, pokud žadatel o stavební povolení není vlastníkem pozemku a nedoloží souhlas vlastníka pozemku se stavbou, stavební záměr není v souladu s vydaným územním rozhodnutím, ke stavebnímu záměru byla vydána negativní stanoviska nebo pokud není dodána kompletní projektová dokumentace. Předpokladem úspěšnosti příslušného Projektu je též skutečnost, že budou na příslušném pozemku dostatečné kapacity inženýrských sítí. Může se stát, že dojde k úpravě záměru využití příslušného Projektu pro účely zvýšení jeho profitability a v důsledku toho nemusí být kapacita inženýrských sítí dostatečná. V takovém případě by proto bylo nutné vynaložit další úsilí na zajištění přístupu k nim, případně financovat jejich zavedení, pokud to bude možné. V krajním případě, pokud by se přístup zajistit nepodařilo, mohlo by to vést až k nemožnosti užívání dotčených nemovitostí, což by mělo významný negativní dopad na úspěch příslušného Projektu.

¹³ Zdroj <https://csu.gov.cz/ceny-vyrobcu?pocet=10&start=0&podskupiny=011&razeni=-datumVydani>

¹⁴ Zdroj: https://csu.gov.cz/docs/107516/02dbcac1-36a3-424a-ce3e-3b6b691e80c6/inflace_2000_2024.pdf

Rovněž existuje riziko v souvislosti s efektem zahlcení státní a veřejné administrativy. Riziko spočívá v pomalé reakci (přesahující zákonem stanovené lhůty) dotčených orgánů veřejné správy při vydávání stavebních povolení, kolaudačních rozhodnutí apod.

K datu tohoto Základního prospektu však nebylo Skupinou identifikováno významné riziko u aktuálních Projektů v portfoliu Skupiny. Nicméně riziko nelze vyloučit do budoucna a jeho případné naplnění může mít negativní dopad na výsledek hospodaření Projektu a s tím související schopnosti Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů a schopnost Ručitele plnit případné dluhy z Ručení.

Riziko poškození nemovitých věcí a potřeby náhlých oprav

V případě, že dojde k poškození nemovitostí nebo projektů důsledkem živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, čímž by byla omezena možnost nemovitosti prodat s očekávaným výnosem, a tím bude v důsledku zhoršena i ekonomická situace Skupiny. Škody na nemovitostech mohou rovněž převyšovat hodnotu plnění pojišťovny, případně nemusí dojít k odškodnění na základě pojištění Skupiny, ať již z důvodu chybějícího krytí či jiných důvodů. Těmito důvody může být naplnění jakékoli výluky ze sjednaného tzv. „all-risk“ pojištění (např. události vzniklé v příčinné souvislosti s válečnými událostmi, násilnými nepokoji či teroristickými akty. Dále mohou tyto události vzniknout například v příčinné souvislosti s korozi, erozí či oxidací předmětu pojištění). Skupina pro eliminaci tohoto rizika využívá profesionálního pojistného makléře a má k datu tohoto Základního prospektu uzavřeno pojištění budov a vedlejších staveb. Samotná škodní událost však může sekundárně vyvolat odliv zájemců o předmětné nemovitosti, popřípadě odradit nové potenciální zájemce o koupi či pronájem, což může negativně ovlivnit reputaci a hospodářské výsledky Skupiny.

2 Rizikové faktory vztahující se k cenným papírům

2.1 *Rizikové faktory vztahující se k Zajištění*

Riziko týkající se hodnoty Zajištění

Hodnota jednotlivých předmětů Zajištění, bude závislá na tržních a ekonomických podmínkách, včetně dostupnosti vhodných kupujících. Tyto předměty zajištění nemusí být likvidní, nemusí mít snadno zjištělnou tržní hodnotu a jejich hodnota pro třetí osoby může být menší než jejich hodnota pro poskytovatele Zajištění jako zástavce. Hodnota těchto předmětů Zajištění může časem klesnout, přičemž případný nepříznivý vývoj hospodaření Skupiny bude mít vliv i na hodnotu těchto předmětů Zajištění. V důsledku těchto skutečností nemusí být Vlastníci dluhopisů plně uspokojeni v případě výkonu Zajištění.

Riziko výkonu stávajícího zajištění

K podílu v Emitentovi je k datu tohoto Základního prospektu zřízeno zástavní právo prvního pořadí ve prospěch WOOD & Company Financial Services, a.s., společností se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 265 03 808, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7484 (**Stávající zástavní věřitel**), jako zástavního věřitele k zajištění veškerých současných a budoucích pohledávek zástavního věřitele a/nebo majitelů dluhopisů vydaných v rámci Stávající emise dluhopisů emitenta (jak je tento pojem definován níže) za Emitentem, mimo jiné, na základě emisních podmínek ve vztahu ke Stávající emisi dluhopisů emitenta (včetně případných pohledávek na vrácení bezdůvodného obohacení a na náhradu škody) (**Stávající zajištění**). Stávající zajištění tedy zajišťuje především dluhy Emitenta splatit jmenovitou hodnotu dluhopisů vydaných v rámci Stávající emise dluhopisů emitenta (v maximální celkové jmenovité hodnotě 800.000.000 Kč) a zaplatit související úrokové výnosy.

V případě, že dojde k výkonu Stávajícího zajištění, byly by v souladu s pravidly Občanského zákoníku uhrazeny z výtěžku z výkonu Stávajícího zajištění nejdříve dluhy zajištěné Stávajícím zajištěním a teprve v případě, že by výtěžek z výkonu Stávajícího zajištění převyšoval pohledávky zajištěné Stávajícím zajištěním, byl by tento přebytek použit k uspokojení dluhů zajištěných Zástavními právy k akciím. V opačném případě by Vlastníci dluhopisů z výtěžku z výkonu Stávajícího zajištění nebyli uspokojeni vůbec. V rozsahu, v jakém nebudou pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny z výtěžku z výkonu Stávajícího zajištění, budou uspokojovány jako nezajištěné společně s pohledávkami dalších nezajištěných věřitelů Emitenta.

V případě, že by Zástavní právo k podílu bylo vykonáváno před Stávajícím zajištěním, má Stávající zástavní věřitel právo započít výkon Stávajícího zajištění, pokud do 30 dnů od okamžiku, kdy mu byl výkon Zástavního práva k podílu oznámen, Stávající zástavní věřitel oznámí, že s tímto výkonem začíná. V takovém případě by nemohl být výkon Zástavního práva k podílu dokončen. Pokud však Stávající zástavní věřitel v uvedené lhůtě neoznámí, že začíná s výkonem Stávajícího zajištění, může být Zástavní právo k podílu vykonáno. V takovém případě by na případného nabyvatele zástavy přešla zástava zatížená i Stávajícím zajištěním.

Výše uvedené skutečnosti mohou mít podstatný nepříznivý vliv na hodnotu a návratnost investice do Dluhopisů.

Riziko týkající se omezeného Ručení

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou, mimo jiné, zaručeny Ručením, a to až do výše 2.000.000.000 Kč, způsobem a za podmínek uvedených v Emisních podmínkách a Ručitelském prohlášení, přičemž v postavení osoby oprávněné uplatňovat práva z Ručení vystupuje vždy výlučně Agent pro zajištění. V případě že by dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů přesáhly částku 2.000.000.000 Kč, nebylo by možné takové dluhy uspokojit z Ručení. Tato skutečnost může mít podstatný nepříznivý vliv na hodnotu a návratnost investice do Dluhopisů.

Riziko spojené s notářskými zápisy se svolením k vykonatelnosti ve vztahu k Ručitelskému prohlášení

K Ručitelskému prohlášení budou ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů uzavřeny notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti. Notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti jsou exekucním titulem, na jejichž základě může být nařízen a proveden výkon rozhodnutí (vedena exekuce). V případě, kdy Emitent nebude řádně plnit své dluhy z Dluhopisů, se tedy Agent pro zajištění může domáhat, aby byl podle příslušného notářského zápisu nařízen a proveden výkon rozhodnutí (vedena exekuce) ve vztahu k Ručitelskému prohlášení. Notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti mají za cíl zajistit urychlené a méně nákladné uspokojení dluhů Ručitele z Ručitelského prohlášení.

Ručitel se však může případnému nařízení výkonu rozhodnutí bránit, v důsledku čehož může dojít ke zpomalení výkonu rozhodnutí či jeho úplného zastavení. V takovém případě může dojít k situaci, kdy budou neúměrně zvýšeny náklady na vymození plnění z Ručitelského prohlášení nebo na jeho základě nebude vymoženo žádné plnění. Tato skutečnost může mít podstatný nepříznivý vliv na hodnotu a návratnost investice do Dluhopisů.

Neexistence aplikační praxe

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

Riziko neúčinnosti Zajištění

Insolvenční zákon stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinná vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Neúčinnými jsou z pravidla právní jednání bez přiměřeného protiplnění, právní jednání zvýhodňující věřitele nebo právní jednání úmyslně zkracující uspokojení věřitele. V případě Ručení se Ručitel zavazuje k tomu, že splní dluhy Emitenta z Dluhopisů, a v případě Zástavních práv Ručitel a ostatní zástavci zajišťují svým majetkem splnění dluhů Emitenta z Dluhopisů, přičemž Emitent je Ručitelem ovládanou osobou. Přestože má Emitent za to, že nejsou v daném případě dány důvody pro neúčinnost Zajištění, neboť výtěžek z emise Dluhopisů je určen na poskytnutí financování Ručiteli, resp. dalším společnostem ze Skupiny, nelze vyloučit, že v případě insolvenčního řízení ohledně Ručitele, resp. ostatních zástavců může dojít ke zpochybnění účinnosti Zajištění.

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

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

Riziko neplnění

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Skupina nemusí disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků, tudíž Ručitel nemusí být v případě uplatnění práv z Ručení schopen uhradit veškeré své dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Ručení. Zadlužení Skupiny je představováno několika vydanými emisemi dluhopisů, které k datu tohoto Základního prospektu nebyly doposud splaceny a bankovního financování. Skladba existujícího financování Skupiny je blíže popsána v bodě 3.5 (*Nesplacené úvěry Ručitele a Skupiny a investiční nástroje emitované Ručitelem a Skupinou*) kapitoly VIII. (*INFORMACE O RUČITELI*).

Rovněž zde existuje možnost, že Ručitel v budoucnu zajistí závazky z případných dalších dluhopisů v budoucnu vydaných společnostmi ze Skupiny. Níže uvedená tabulka ukazuje přehled aktuálně poskytnutého zajištění v rámci Skupiny:

Dlužník	Zajištění
City Home Project II, s.r.o.	zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení k nemovitostem, zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení k podílu, zástavní právo k pohledávkám z kupních smluv, zástavní právo k pohledávkám z nájemních smluv, zástavní právo k pohledávkám z vkladů, blankosměnka a směnečná dohoda, zástavní právo k pohledávkám z pojistné smlouvy, dohoda o podřízení pohledávek jiných věřitelů, patronátní dohoda
SATPO Project VI, s.r.o.	ručitelské prohlášení majitele a SATPO Invest III, s.r.o., zástavní práva k pozemkům, zástavní právo k obchodnímu podílu,

	zástava pohledávek z kupních smluv, zástava zůstatků na bankovních účtech
SATPO Project III, s.r.o.	zástavní právo k nemovitostem, zástavní právo k obchodnímu podílu, ručitelské prohlášení pana Jiřího Pokorného, přistoupení SATPO Invest I, s.r.o. k dluhu, zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů, podřízení pohledávek vůči společníkům, vinkulace pojistného plnění
SATPO Project IX, s.r.o.	zástavní právo k nemovitostem, zástavní právo k obchodnímu podílu, ručitelské prohlášení pana Jiřího Pokorného a SATPO Invest III, s.r.o., zástavní právo k pohledávkám z budoucích kupních smluv na prodej pozemků, zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů, dohoda o podřízenosti pohledávek jiných věřitelů
City Home Project XXIII, s.r.o.	zástavní právo k nemovitostem, zástavní právo k obchodnímu podílu, ručitelské prohlášení pana Jiřího Pokorného a SATPO, a.s., zástavní právo k pohledávkám z prodeje jednotek, zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů, podřízení pohledávek vůči společníkovi, pojištění nemovitostí a vinkulace, zástavní právo k pohledávkám z výplaty peněžních prostředků na úvěrový účet
SATPO Project II, s.r.o.	Blankosměnka vlastní vystavená Klientem na řad Banky s doložkou „bez protestu“, zástavní právo k nemovitostem, ručitelské prohlášení SATPO, a.s., zástavní právo k obchodnímu podílu, zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů, zástavní právo k pohledávkám ze smluv o budoucím nájmu a ze smluv o nájmu, zákonná cese pojistného plnění z pojištění nemovitostí, podřízení pohledávek vůči společníkovi, zástavní právo k pohledávkám z účtů a nájemních smluv
City Home Project XXV, s.r.o.	blankosměnka vlastní na řad banky s doložkou „bez protestu“, avalovaná City Home, a.s., zástavní právo v prvním pořadí k nemovitostem, zástavní právo k pohledávkám z pojištění stavebních a montážních prací, zástavní právo k pohledávkám z pojištění nemovitostí, zástavní právo k pohledávkám z běžného a projektového účtu, zástavní právo k pohledávkám z budoucích kupních smluv a kupních smluv, zástavní právo k podílům společníka, záruka avalisty za vícenáklady spojené s realizací investice nezbytné k dokončení, smlouvy o zastavení pohledávek z pojištění, účtů, kupních smluv, smlouva o podřízení pohledávek společníka a poskytovatele (SATPO management, s.r.o.)

SATPO Project XIX, s.r.o.	zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení k nemovitostem, zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení k podílu
SATPO Invest I, s.r.o.	zástavní právo k nemovitostem, ručitelské prohlášení pana Jiřího Pokorného, SATPO Project XII, s.r.o., SATPO Project XIII, s.r.o., SATPO Project XVII, s.r.o. a SATPO Project XVIII, s.r.o. ve formě notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti, zástavní právo k obchodnímu podílu, smlouva o podřízení pohledávek

Detailnější popis některých smluv, ke kterým se vztahuje výše uvedené zajištění, je uveden v bodě 14 (*Významné smlouvy*) kapitoly VIII. (*INFORMACE O RUČITELI*).

Výše uvedené skutečnosti mohou mít podstatný nepříznivý vliv na hodnotu a návratnost investice do Dluhopisů.

Dluhy z Ručení nejsou zajištěny

Dluhy Ručitele z Ručení nejsou zajištěny. V případě úpadku osoby Ručitele by měli Vlastníci Dluhopisů ve srovnání s tzv. zajištěnými věřiteli slabší postavení, protože zajištění věřitelé mají zejména právo, aby jejich zajištěná pohledávka byla uspokojena z výtěžku zpeněžení věci, kterou byla zajištěna. Pohledávky nezajištěných věřitelů se tak v zásadě uspokojují ze zpeněžení majetku, který nebyl předmětem zajištění, a to poměrně, pokud výnos ze zpeněžení není dostatečný na plné uhrazení všech nezajištěných pohledávek.

Počátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost právních jednání

Poskytnutí Zajištění může mít za následek začátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost Zajištění. Tyto lhůty počínají běžet od okamžiku poskytnutí nebo perfekce relevantního Zajištění, dle Insolvenčního zákona může insolvenční správce odporovat právním úkonům dlužníka ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy nastaly účinky rozhodnutí o úpadku a tyto právní úkony byly učiněny ve lhůtách od 1 roku do 5 let před zahájením insolvenčního řízení (dle povahy namítaného právního úkonu). Zajištění by v takovém případě mohlo být prohlášeno za neúčinné a takové Zajištění by nebylo možné vykonat.

2.2 Rizikové faktory vztahující se k existenci Agentů pro zajištění

Zajištění je poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentů pro zajištění, ale jejich práva k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat Agent pro zajištění svým vlastním jménem

Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentů pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle příslušného poskytovatele zajištění druhou stranou Zajišťovací dokumentace. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva ze Zajištění Agent pro zajištění, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný Vlastník dluhopisů. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv ze Zajištění, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek ze zajištění nejdříve na úhradu plateb splatných Agentovi pro zajištění (včetně jeho odměny ve výši 3 % z výtěžku a úhrady poměrné částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění). Výše uvedené může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

Právní institut agenta pro zajištění byl do Zákonu o dluhopisech zaveden novelou Zákonu o dluhopisech, konkrétně zákonem č. 307/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění

pozdějších předpisů, a další související zákony, přičemž tato novela nabyla účinnosti 4. ledna 2019. Jelikož se jedná o první právní úpravu tohoto institutu v českém právním řádu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. Absence relevantní judikatury a neustálenost nového institutu agenta pro zajištění – a z toho vyplývající právní nejistota – mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, a to především v případě, že by příslušný soud rozhodl, že některé ustanovení Zákona o dluhopisech by mělo být vykládáno odlišně, než je aktuálně reflektováno a detailněji rozvedeno v příslušném článku či člancích Emisních podmínek.

Rizika vztahující se k výměně Agentu pro zajištění

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

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

Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem schůze vlastníků dluhopisů bylo poskytnuto zajištění nebo slíbeno odškodnění

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

Riziko střetu zájmů vyplývajících z výkonu funkce Manažera, Agentu pro zajištění a Společného zástupce stejnou osobou

WOOD & Company Financial Services, a.s. vykonává zároveň funkci Manažera, Agentu pro zajištění a Společného zástupce. Z důvodu této kumulace funkcí může za určitých okolností dojít ke střetu zájmu Agentu pro zajištění, Společného zástupce a Vlastníků dluhopisů, což může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z výkonu Zajištění získat nižší plnění.

Ke střetu zájmů může dále dojít v případě, kdy Manažer bude Dluhopisy nabízet v rámci sekundární veřejné nabídky souběžně s primární veřejnou nabídkou Dluhopisů uskutečňovanou Emitentem prostřednictvím Manažera. V takovém případě se mohou lišit podmínky těchto nabídek, včetně ceny a poplatků účtovaných investorovi a může tak dojít ke střetu zájmů mezi zájmy Manažera a investora ohledně podmínek upsání nebo koupě Dluhopisů.

2.3 Rizikové faktory vztahující se k existenci Společného zástupce

Některá práva Vlastníků dluhopisů bude uplatňovat a vykonávat Společný zástupce svým vlastním jménem

V souladu s čl. 3.4 Společných emisních podmínek bude práva Vlastníků dluhopisů vlastním jménem vykonávat a uplatňovat Společný zástupce, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává tato práva 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.

Společný zástupce je povinen jednat s odbornou péčí, zejména je povinen jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů, a je vždy vázán pokyny, které mu platně udělila Schůze. V souladu se zásadou jednání s odbornou péčí je však Společný zástupce oprávněn činit jakékoli kroky k vymáhání závazků, a to i bez pokynů schůze Vlastníků dluhopisů. Nelze tedy vyloučit, že Vlastníkům dluhopisů může vzniknout újma s takovýmto jednáním, kdy Společný zástupce bude jednat s odbornou péčí, přičemž by k takovému jednání jinak nebyl dán pokyn nebo souhlas schůze Vlastníků dluhopisů, spojená.

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

Rizika vztahující se k výměně Společného zástupce

Emitent nemůže zajistit, že při výměně Společného zástupce bude k dispozici společný zástupce, který bude mít s plněním povinností společného zástupce či obdobnou rolí dostatečné zkušenosti, ačkoliv při jeho výběru bude sám postupovat v dobré víře a s náležitou pečlivostí. Tento problém je způsoben tím, že k institutu společného zástupce zatím neexistuje soudní přezkum ani tržní praxe. To dle zkušeností Emitenta s jednáním s finančními institucemi na finančních trzích může vést k tomu, že instituce, které tuto roli standardně vykonávají na mezinárodním kapitálovém trhu, nebudou ochotny roli Společného zástupce přijmout.

V případě, že se nepodaří vybrat Společného zástupce s dostatečnými zkušenostmi, hrozí, že jeho případná neschopnost vykonat některá práva Vlastníků dluhopisů včas či jiné průtahy v jeho činnosti, způsobené jeho nedostatečnou odborností či zkušenostmi, mohou mít negativní vliv na postavení Vlastníků dluhopisů.

Společný zástupce může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem schůze Vlastníků dluhopisů bylo poskytnuto zajištění nebo slíbeno odškodnění

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

2.4 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Obecná rizika spojená s Dluhopisy

Riziko nesplacení a rizika spojená s případným odkupem Dluhopisů Emitentem

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

Riziko předčasného splacení nebo odkoupení

V Konečných podmínkách bude stanoveno, zda má Emitent právo splatit Dluhopisy příslušné Emise před datem jejich splatnosti. Pokud Emitent splatí či odkoupí jakékoli Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení či odkoupení. Emitent může například vykonat své opční právo, pokud se výnos srovnatelných dluhopisů na kapitálových trzích sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem.

Riziko inflace

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, inflace tak způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Podle nejnovější prognózy ČNB uveřejněné 7. srpna 2025 se celková inflace za rok 2025 očekává ve výši 2,6 % a za rok 2026 ve výši 2,3 %.¹⁵ Podle Českého statistického úřadu meziroční inflace v srpnu 2025 činila 2,5 %.¹⁶

Riziko likvidity

Pokud budou Dluhopisy kterékoli Emise vydávány jako dluhopisy, které mají být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, zamýšlí Emitent požádat o jejich přijetí k obchodování na BCPP. Konkrétní segment regulovaného trhu BCPP, na kterém mohou být Dluhopisy takto přijaty k obchodování, bude upřesněn v příslušném Emisním dodatku. Emisní dodatek může rovněž stanovit, že Dluhopisy takové Emise budou obchodovány na jiném regulovaném trhu nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Poplatky

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě či prodeje Dluhopisů nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené

¹⁵ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>.

¹⁶ Zdroj: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-srpen-2025>.

s úschovou cenných papírů apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

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

Měnové riziko

Vlastník dluhopisu denominovaného v cizí měně je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení takových Dluhopisů. Například změna v hodnotě jakékoli cizí měny vůči české koruně vyústí v příslušnou změnu korunové hodnoty Dluhopisu denominovaného v této cizí měně a příslušnou změnu hodnoty jistiny a úrokových plateb učiněných v této cizí měně dle pravidel takových Dluhopisů. Pokud se výchozí směnný kurz sníží a hodnota koruny v důsledku toho vzroste, cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v korunách v tomto případě klesne.

Absence zákonného pojištění Dluhopisů

Na pohledávky Vlastníků Dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům.

Společné emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech

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

- (a) odchyľně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, nemá Žadatel (všechny pojmy s velkým počátečním písmenem použité v tomto rizikovém faktoru jsou definovány ve Společných emisních podmínkách) právo požadovat (nad rámec práva na splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů) odkup Dluhopisů za tržní cenu,
- (b) odchyľně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel v souladu s Emisními podmínkami právo stávající splatnými až k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém uplynula Lhůta pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

Nové ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech, na základě kterého je dovozována možnost odchyľit se od jednotlivých ustanovení § 23 Zákona o dluhopisech, včetně výše uvedených ustanovení, bylo do Zákona o dluhopisech zavedeno zákonem č. 462/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti

s rozvojem finančního trhu a s podporou zajištění na stáří, přičemž tato novela nabyla účinnosti 1. ledna 2024. Jelikož se jedná o zcela novou právní úpravu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. V důsledku absence relevantní judikatury k novému ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech – a z toho vyplývající právní nejistoty – nelze vyloučit, že příslušné soudy v budoucnu rozhodnou, že některá ustanovení, včetně výše uvedených ustanovení, § 23 Zákona o dluhopisech nepřipouštějí odchýlení se ve Společných emisních podmínkách.

Zvláštní rizika spojená s různými druhy Dluhopisů

Výnosy Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou jsou ovlivněny změnou úrokových sazeb

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

Vývoj úrokových sazeb za roky 2021 až 2025 je ve větším detailu popsán výše v rámci rizikového faktoru *Riziko externího financování* výše.

Výnosy Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou jsou závislé na vývoji některých hodnot

Vlastník dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou, případně Dluhopisů s kombinovaným výnosem, je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb nebo hodnot podkladových aktiv a nejistých úrokových příjmů. Pohyblivé úrokové sazby nedávají jistotu určení výnosu Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Dluhopisy, jejichž výnos je závislý na vývoji hodnot úrokových sazeb (PRIBOR/EURIBOR), jsou sofistikovaným dluhovým instrumentem, u něhož je výnos, či jeho část, závislý na vývoji hodnoty vybraných úrokových sazeb, a to s cílem zvýšit výnosový potenciál Dluhopisů. Investování do těchto Dluhopisů s sebou však nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevným výnosem, a to že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než výnos dluhopisů s pevným výnosem za stejné období, přičemž za určitých okolností může být úroková sazba Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou nulová nebo záporná.

Regulace a reforma referenčních sazeb může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů navázaných nebo odkazujících na takovou referenční sazbu

Úrokové sazby a indexy, které jsou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 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 (**Nařízení o indexech**) považovány za referenční sazbu (včetně PRIBOR/EURIBOR) jsou předmětem národní i mezinárodní regulace a návrhů na reformu. Některé z těchto reforem jsou již účinné a další budou implementovány. Reformy mohou způsobit odlišný vývoj referenčních sazeb i sazeb navázaných na tyto referenční sazby než v minulosti, jejich ukončení a další nepředvídatelné důsledky. Jakýkoli takový důsledek může mít nepříznivý dopad na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazbu.

Nařízení o indexech se převážně uplatňuje od 1. ledna 2018. Nařízení o indexech se týká poskytování referenčních sazeb, dodávání vstupních údajů pro stanovování referenčních hodnot a používání referenčních sazeb v rámci Evropské unie. Nařízení o indexech mimo jiné (i) požaduje, aby správci referenčních sazeb měli povolení nebo byli registrováni a (ii) zakazuje užití referenčních sazeb

spravovaných správci, kteří ke správě referenčních sazeb nemají povolení či nejsou registrováni, osobám regulovaným v rámci Evropské unie (včetně Emitenta).

Nariadení o indexech i jiná regulace či reforma referenčních sazeb může mít významný vliv na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazby PRIBOR/EURIBOR zejména, pokud dojde ke změně metodologie či dalších podmínek PRIBOR/EURIBOR z důvodů plnění podmínek vyžadovaných Nariadením o indexech. Tyto změny mohou, mimo jiné, způsobit snížení nebo zvýšení sazby či jinak ovlivnit volatilitu zveřejněné sazby či její hodnotu.

Sazba EURIBOR je referenční úroková sazba, jež má odrážet cenu mezibankovních úvěrů v eurech a jež je běžně používána na mezinárodních peněžních trzích. Sazba EURIBOR je založena na jednotlivých kotacích sazeb panelových bank, které podle názoru panelových bank představují sazby, za které by si banka mohla zapůjčit peněžní prostředky denominované v eurech v rámci členských zemí (ať již současných či minulých) Evropské unie a Evropského sdružení volného obchodu.¹⁷ Sazba PRIBOR je průměrem úrokových sazeb, za kterou by byla banka ochotna poskytnout peněžní prostředky denominované v českých korunách jiné bance.¹⁸ Sazby PRIBOR/EURIBOR jsou tedy spojeny se stabilitou finančních institucí. Vzhledem k událostem posledních let na finančních trzích (např. nedávné problémy druhé největší švýcarské banky Credit Suisse) není možné zaručit, že tyto události nezapříčiní zpřísnění požadavků Nariadení o indexech či jiné regulace či reformu referenčních sazeb, což může mít významný vliv na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazby PRIBOR/EURIBOR, a to zejména pokud by došlo ke změně metodologie či dalších podmínek PRIBOR/EURIBOR z důvodů zpřísněných či nových podmínek vyžadovaných příslušnou regulací. Tyto změny mohou, mimo jiné, způsobit snížení nebo zvýšení sazby či jinak ovlivnit volatilitu zveřejněné sazby či její hodnotu.

Sazba EURIBOR byla v posledních letech předmětem změn a uvažuje se o jejím nahrazení jinou sazbou (především sazbou €STR, tzv. euro short-term rate, která má zachycovat informaci, kolik musí banka zaplatit, když si vypůjčí na jeden den peníze od různých finančních protistran bez poskytnutí zajištění). K datu tohoto Základního prospektu je však sazba EURIBOR upravena tak, aby vyhověla Nariadení o indexech a je nadále všeobecně používána. Je však možné, že v budoucnu bude tato sazba nahrazena jinou sazbou, což může mít dopad na úrokový výnos Dluhopisů a hodnotu Dluhopisů. V případě, že bude nutné tuto sazbou nahradit, bude postupováno v souladu s písm. (B) definice EURIBOR uvedené ve Společných emisních podmínkách.

Výnosy Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu jsou ovlivněny Tržní úrokovou sazbou

Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nejsou spojeny s právem na vyplácení úroku, ale jejich emisní kurz je pod úrovní jejich jmenovité hodnoty. Namísto pravidelných plateb úroků je tedy úrokový příjem do splatnosti tvořen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (tedy částkou obdrženou při splacení) a jeho emisním kurzem a reflektuje Tržní úrokovou sazbou. Vlastník dluhopisů s výnosem na bázi diskontu je vystaven riziku snížení ceny takového Dluhopisu v důsledku růstu Tržních úrokových sazeb.

¹⁷ Zdroj: <https://www.emmi-benchmarks.eu/benchmarks/euribor/>

¹⁸ Zdroj: <https://cbbf.cz/pribor/>

III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	str.	Přesná URL adresa
Účetní závěrka Emitenta dle IFRS k 31. prosinci 2024	13–31	satpo.cz/cs/file/dfde83369d895038664c733c9c5c169a/1395086/SATPO_finance_vyrocní_finanční_zpráva_2024_final_signed.xhtml
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta dle IFRS k 31. prosinci 2024	39–44	satpo.cz/cs/file/dfde83369d895038664c733c9c5c169a/1395086/SATPO_finance_vyrocní_finanční_zpráva_2024_final_signed.xhtml
Účetní závěrka Emitenta dle IFRS k 31. prosinci 2023	13–34	satpo.cz/cs/file/6ce2eef52c4d95063a7287c826408373/1381678/SATPO_finance_vyrocní_finanční_zpráva_2023_signed_FINAL.xhtml
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta dle IFRS k 31. prosinci 2023	42–46	satpo.cz/cs/file/6ce2eef52c4d95063a7287c826408373/1381678/SATPO_finance_vyrocní_finanční_zpráva_2023_signed_FINAL.xhtml
Informace o Ručiteli	str.	Přesná URL adresa
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele dle IFRS k 31. prosinci 2024	16–53	https://www.satpo.cz/cs/file/7b2ef0de10c7ec5b28c7cf870565867b/1401178/%232015449759-v1%203._V%C3%BDro%C4%8Dn%C3%AD%20zpr%C3%A1va%20Ru%C4%8Ditele%20za%20rok%202024%2C%20v%C4%8Detn%C4%9B%20%C3%BA%C4%8Detn%C3%AD%20z%C3%A1v%C4%9Brky%20a%20zpr%C3%A1vy%20nez%C3%A1visl%C3%A9ho%20auditora.pdf
Zpráva nezávislého auditora ke konsolidované účetní závěrce Ručitele dle IFRS k 31. prosinci 2024	57–60	https://www.satpo.cz/cs/file/7b2ef0de10c7ec5b28c7cf870565867b/1401178/%232015449759-v1%203._V%C3%BDro%C4%8Dn%C3%AD%20zpr%C3%A1va%20Ru%C4%8Ditele%20za%20rok%202024%2C%20v%C4%8Detn%C4%9B%20%C3%BA%C4%8Detn%C3%AD%20z%C3%A1v%C4%9Brky%20a%20zpr%C3%A1vy%20nez%C3%A1visl%C3%A9ho%20auditora.pdf
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele ¹⁹ dle IFRS k 31. prosinci 2023	3–19	https://www.satpo.cz/cs/file/9317c3bae5e893f12ed5ff2c3cecc91f/1401177/%232015449762-v1%204._V%C3%BDro%C4%8Dn%C3%AD%20zpr%C3%A1va%20Ru%C4%8Ditele%20za%20rok%202023%2C%20v%C4%8Detn%C4%9B%20%C3%BA%C4%8Detn%C3%AD%20z%C3%A1v%C4%9Brky%20a%20zpr%C3%A1vy%20nez%C3%A1visl%C3%A9ho%20auditora%20%28P%20DF%29.pdf

¹⁹ Ručitel vznikl dne 1. října 2024 jako nástupnická společnost v rámci vnitrostátní fúze s rozhodným dnem této fúze 1. ledna 2024. Více informací je uvedeno v kapitole Informace o Ručiteli, oddíl 3 Údaje o ručiteli.

Zpráva nezávislého auditora ke konsolidované účetní závěrce Ručitele ²⁰ dle IFRS k 31. prosinci 2023	20–22	https://www.satpo.cz/cs/file/9317c3bae5e893f12ed5ff2c3cecc91f/1401177/%232015449762-v1%204._V%C3%BDro%C4%8Dn%C3%AD%20zpr%C3%A1va%20Ru%C4%8Ditele%20za%20rok%202023%2C%20v%C4%8Detn%C4%9B%20%C3%BA%C4%8Detn%C3%AD%20z%C3%A1v%C4%9Brky%20a%20zpr%C3%A1vy%20nez%C3%A1visl%C3%A9ho%20auditora%20%28PDF%29.pdf
Individuální účetní závěrka Ručitele (dříve jako City Home, a.s.) dle CAS k 31. prosinci 2023	1–12	https://www.satpo.cz/cs/file/a8264acbc7ba426f9defc5ffa8876a7f/1401175/%232015449760-v1%205._Individu%C3%A1ln%C3%AD%20%C3%BA%C4%8Detn%C3%AD%20z%C3%A1v%C4%9Brka%20Ru%C4%8Ditele%20za%20rok%202023.pdf
Individuální účetní závěrka společnosti SATPO, a.s. (IČO: 264 34 407) ²¹ dle CAS k 31. prosinci 2023	1–12	https://www.satpo.cz/cs/file/097bc772351e4c20ccf3c12da958e728/1401176/%232015449763-v1%206._Individu%C3%A1ln%C3%AD%20%C3%BA%C4%8Detn%C3%AD%20z%C3%A1v%C4%9Brka%20spole%C4%8Dnosti%20SATPO%2C%20a.s.%20%28I%C4%8CO_%20264%2034%20407%29%20za%20rok%202023.pdf
Individuální účetní závěrka společnosti SATPO services, a.s. (IČO: 284 16 520) ²² dle CAS k 31. prosinci 2023	1–10	https://www.satpo.cz/cs/file/c6f78af86c950ea5270ffdeb142e6966/1401174/%232015449755-v1%207._Individu%C3%A1ln%C3%AD%20%C3%BA%C4%8Detn%C3%AD%20z%C3%A1v%C4%9Brka%20SATPO%20services%2C%20a.s.%20%28I%C4%8CO_%20284%2016%20520%29%20za%20rok%202023.pdf

Části dokumentů zmíněných výše, které nebyly do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem, buď nejsou pro investory významné, nebo jsou informace v nich obsažené zmíněny v jiné kapitole tohoto Základního prospektu.

²⁰ Ručitel vznikl dne 1. října 2024 jako nástupnická společnost v rámci vnitrostátní fúze s rozhodným dnem této fúze 1. ledna 2024. Více informací je uvedeno v kapitole Informace o Ručiteli, oddíle 3 Údaje o ručiteli.

²¹ Společnost SATPO, a.s. (IČO: 264 34 407) jako zanikající společnost zanikla v rámci vnitrostátní fúze s rozhodným dnem této fúze 1. ledna 2024. Více informací je uvedeno v kapitole Informace o Ručiteli, oddíle 3 Údaje o ručiteli.

²² Společnost SATPO services, a.s. (IČO: 284 16 520) jako zanikající společnost zanikla v rámci vnitrostátní fúze s rozhodným dnem této fúze 1. ledna 2024. Více informací je uvedeno v kapitole Informace o Ručiteli, oddíle 3 Údaje o ručiteli.

IV. ODPOVĚDNÁ OSOBA

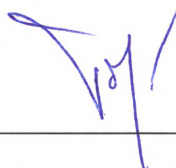
Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v Základním prospektu je Emitent, tj. společnost SATPO finance, s.r.o., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 118 55 029, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355142. Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Základním prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Ke dni vyhotovení Základního prospektu, v Praze

SATPO finance, s.r.o.



Jméno: Jiří Pokorný
Funkce: jednatel



Jméno: Jiří Polanský
Funkce: jednatel

V. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy (**Dluhopisy**) vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu (**Dluhopisový program**) jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**) společností SATPO finance, s.r.o., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 118 55 029, LEI: 315700FS6VWV7J6QZ458, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355142 (**Emitent**). Veškeré dluhopisy vydávané na základě tohoto Dluhopisového programu budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny Ručitelským prohlášením (jak je tento pojem definován v článku 3.3) vystaveným společností SATPO, a.s., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 013 84 147, LEI: 315700W6NB374FWK1Z24, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 28251 (**Ručitel**), která je mateřskou společností Skupiny, ve prospěch všech vlastníků Dluhopisů (**Ručení**), přičemž k Ručitelskému prohlášení budou ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů uzavřeny notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti. Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou dále zajištěny za podmínek článků 3.6 a 4.11 Společných emisních podmínek Zajištěním (jak je definováno v článku 3.6 Emisních podmínek).

Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (**Společné emisní podmínky**). Pro každou konkrétní emisi Dluhopisů (**Emise** nebo **Emise dluhopisů**) budou Společné emisní podmínky vždy upřesněny či doplněny příslušným doplňkem Dluhopisového programu pro takovou Emisi (**Doplňěk dluhopisového programu**), který může být součástí Konečných podmínek (**Konečné podmínky**). V případech, kdy je pro jednotlivou Emisi dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu (**Nařízení o prospektu**) nutné vyhotovit a uveřejnit prospekt cenného papíru, budou vyhotoveny Konečné podmínky pro danou Emisi ve smyslu článku 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu, které budou obsahovat Doplněk dluhopisového programu. Emisní podmínky určité Emise (**Emisní podmínky**) budou tvořeny těmito Společnými emisními podmínkami a příslušným Doplněkem dluhopisového programu, který bude Společné emisní podmínky upřesňovat či doplňovat.

Toto znění Společných emisních podmínek je platné od 24. září 2025 a je platné pro Emise dluhopisů vydávané po 24. září 2025.

Tyto Společné emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Základního prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta www.satpo.cz, v sekci *Pro investory* (**Internetové stránky emitenta**) a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Kterékoli ustanovení těchto Společných emisních podmínek může být Doplněkem dluhopisového programu pro kteroukoli Emisi blíže specifikováno či vyloučeno.

Každé Emisi dluhopisů bude přidělen samostatný kód ISIN Centrálním depozitářem, případně jinou pověřenou osobou. Informace o přidělených kódech ISIN, případně o dalších identifikujících údajích ve vztahu k Dluhopisům bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu, respektive Konečných podmínkách. V Konečných podmínkách bude také uvedeno, zda Emitent požádá některého organizátora regulovaného trhu o přijetí příslušné Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, tj. zda učiní všechny kroky nutné k tomu, aby Dluhopisy takové Emise byly cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu. 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 BCPP, případně na jiný regulovaný trh, který by BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Konečných podmínkách příslušné Emise. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému nebo že nebudou obchodovány na žádném takovém trhu nebo systému. V Konečných podmínkách bude dále uvedeno, zda příslušná Emise dluhopisů bude nabízena formou veřejné nabídky či nikoli. Pro

odstranění pochybností platí, že termíny „regulovaný trh“ a „veřejná nabídka“ mají význam, jaký je jim přisuzován v Nařízení o prospektu.

Manažerem jednotlivých Emisí bude společnost WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem na adrese Náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 265 03 808, LEI: 549300UYJKOXE3HB8L79, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7484 (**WOOD FS**), a to na základě smlouvy o činnosti manažera emise, administrátora emise a kотаčního agenta emise. WOOD FS bude rovněž zabezpečovat vydání Dluhopisů.

Činnosti administrátora spojené s výplatami výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat WOOD FS (**Administrátor**).

Činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým Emisím bude zajišťovat WOOD FS (**Agent pro výpočty**).

Činnosti kотаčního agenta spočívající v uvedení Emise dluhopisů na příslušný regulovaný trh bude zajišťovat WOOD FS (**Kotační agent**).

Emitent ustanovil v souladu s § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech společnost WOOD FS jako společného zástupce vlastníků dluhopisů jednotlivých Emisí (**Společný zástupce**). Vztah mezi Emitentem a Společným zástupcem bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem, Společným zástupcem a Agentem pro zajištění (**Smlouva se společným zástupcem a agentem pro zajištění**), která bude, mimo jiné, upravovat jejich vzájemná práva a povinnosti. Stejnopis Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění bude k dispozici na Internetových stránkách emitenta.

Společný zástupce byl Emitentem pověřen k činnosti agenta pro zajištění ve smyslu § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech ve vztahu k jednotlivým Emisím (**Agent pro zajištění**), a to ve Smlouvě se společným zástupcem a agentem pro zajištění.

Některé výrazy používané v těchto Společných emisních podmínkách jsou definovány v článku 16 těchto Společných emisních podmínek. Odkaz na ustanovení zákona či jiného právního předpisu znamená ve Společných emisních podmínkách odkaz na ustanovení v aktuálním znění příslušného zákona či jiného právního předpisu.

ČNB vykonává dohled nad Emitentem a Dluhopisy (a jejich veřejnou nabídkou), a to v rozsahu vyplývajícím ze ZPKT, Zákona o dluhopisech, zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, v platném znění a Nařízení o prospektu, včetně jeho prováděcí legislativy.

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který Základní prospekt vyhotovuje, nebo Ručitele, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta nebo Ručitele a schválením Základního prospektu se nevyjadřuje k budoucím ziskům Emitenta nebo Ručitele ani ke schopnosti Emitenta splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo jejich poměrný výnos nebo ke schopnosti Ručitele poskytnout plnění z Ručení.

Zavazuje-li se Emitent ve Společných emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu ustanovení § 1769, věta druhá Občanského zákoníku, tzn., že nahradí škodu, kterou Vlastníci dluhopisů utrpí, pokud třetí osoba povinnost nesplní. Pro odstranění pochybností se první věta ustanovení § 1769 Občanského zákoníku v tomto případě nepoužije.

1 Základní charakteristika Dluhopisů

1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu budou vydány jako zaknihované cenné papíry.

Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě, v počtu a číslování (pokud bude relevantní) uvedeném v Doplnku dluhopisového programu. Doplněk dluhopisového programu bude dále obsahovat název Emise dluhopisů, měnu Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva.

1.2 Oddělení práva na výnos

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu, tj. práva obdržet úrok z Dluhopisu vydáním kupónů jako samostatných cenných papírů či jinak, se vylučuje.

1.3 Vlastníci dluhopisů

Osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován je vlastníkem Dluhopisů (**Vlastník dluhopisů**). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno nejpozději 10 (deset) kalendářních dnů před Dnem výplaty, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

1.4 Převod Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

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

2. Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu Dluhopisů

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise každé Emise a lhůta pro upisování Emise dluhopisů, během které mohou být vydávány Dluhopisy dané Emise (**Emisní lhůta**) budou uvedeny v Doplnku dluhopisového programu.

Pokud Emitent nevydává k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, resp. v dodatečné lhůtě pro upisování stanovené

Emitentem poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy dané Emise, a to, se souhlasem Manažera, i nad původně předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise (**Dodatečná emisní lhůta**). Dodatečná emisní lhůta v každém případě skončí nejpozději v příslušný Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty dané Emise. Emitent může vydat Dluhopisy v průběhu Dodatečné emisní lhůty i postupně (v tranších), není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak.

Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy (i) v menší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů než předpokládané celkové jmenovité hodnotě, pokud se nepodaří předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů upsat, a/nebo (ii) se souhlasem Manažera, ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

Emitent má právo stanovit Dodatečnou emisní lhůtu a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné Emise dluhopisů, a/nebo (ii) se souhlasem Manažera vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu některé z těchto práv Emitenta dále nevyloučí. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny Emisní podmínky.

Rozhodne-li Emitent v souladu s odstavci výše o vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % (slovy: padesát procent) předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů příslušné emise, neurčí-li Emitent v Doplnku dluhopisového programu jiný rozsah případného zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem, jakým byly uveřejněny Emisní podmínky, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané Emise je nižší nebo vyšší než předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise příslušné Emise bude stanoven v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Před Datem emise nebo k Datu emise budou Dluhopisy v případě veřejné nabídky spojené s primárním úpisem Dluhopisů v rámci Emisní lhůty nabízeny za cenu odpovídající Emisnímu kurzu k Datu emise. Po Datu emise bude příslušný Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise v případě veřejné nabídky spojené s primárním úpisem Dluhopisů v rámci Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty vždy určen Manažerem po schválení ze strany Emitenta (pokud nebude v Konečných podmínkách uvedeno jinak) tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní výnos (bude-li to relevantní) a Emisní kurz (resp. celková kupní cena) těchto Dluhopisů bude uveřejněn způsobem uvedeným v Konečných podmínkách.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Způsob a místo úpisu Dluhopisů budou stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

3. Status Dluhopisů, Ručení, Společný zástupce, Agent pro zajištění, Zajištění

3.1 Pořadí uspokojení

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním (jak je definováno a popsáno v článku 3.6), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

3.2 Předkupní a přednostní práva

Společníci Emitenta ani žádná jiná osoba nemají žádná předkupní nebo výměnná práva k Dluhopisům ani žádná přednostní práva úpisu.

3.3 Ručení

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručením (**Ručení**) vzniklým na základě ručitelského prohlášení (**Ručitelské prohlášení**) ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku vystaveného Ručitelem. Ručitelské prohlášení je k dispozici na Internetových stránkách emitenta a jeho znění je rovněž zahrnuto do Základního prospektu. V rozsahu závazku Ručitele vyplývajícího z Ručitelského prohlášení bude ke každé Emisi uzavřen nejpozději do 20 Pracovních dnů od Data emise příslušné Emise notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti.

3.4 Společný zástupce

Společný zástupce je oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů další jednání a chránit jejich zájmy. Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že v rámci bodu (iii) výše může Společný zástupce zejména (A) jednat s Emitentem ohledně poskytnutí dočasné či trvalé výjimky z plnění některých povinností vyplývajících z těchto Společných emisních podmínek (zejména těch uvedených v článku 4) a takovou výjimku poskytnout; (B) jednat s Emitentem ohledně nápravy jakéhokoli Případu porušení uvedeného v článku 9 těchto Společných emisních podmínek a v této souvislosti Emitentovi poskytnout dodatečnou lhůtu k nápravě nebo dohodnout s Emitentem jiný způsob řešení Případu porušení; a (C) v souvislosti s řešením bodů (A) a (B) výše jednat s Emitentem ohledně možnosti částečného předčasného splacení Dluhopisů dle článku 6.4, ve všech případech však pouze pokud je takový postup Společného zástupce v zájmu Vlastníků dluhopisů. Vztah mezi Emitentem a Společným zástupcem je upraven Smlouvou se společným zástupcem a agentem pro zajištění. Společný zástupce byl Emitentem pověřen rovněž k činnosti Agentu pro zajištění (viz níže).

Při výkonu práv společného zástupce vlastníků Dluhopisů v souladu s § 24 a násl. Zákona o dluhopisech se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky z Dluhopisů všech vlastníků Dluhopisů. Společný zástupce je oprávněn činit v souladu s odbornou péčí jakékoliv kroky k vymáhání závazků. Společný zástupce je vždy vázán pokyny Schůze, avšak není odpovědný za žádné jednání (nebo opomenutí), pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s pokynem Schůze. Společný zástupce může požadovat, aby mu v souvislosti s pokynem Schůze bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků dluhopisů (jež bylo schváleno Schůzí) či Emitenta (podle názoru Společného zástupce v dostatečném rozsahu) pro případ vzniku jakékoliv majetkové či nemajetkové újmy.

V rozsahu, v jakém uplatňuje práva z Dluhopisů Společný zástupce, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně. Úpisem či koupí Dluhopisů souhlasí každý Vlastník

dluhopisů s ustanovením Společného zástupce jako společného zástupce vlastníků dluhopisů podle ustanovení § 24 a násl. Zákona o dluhopisech. Každý Vlastník dluhopisů dále souhlasí, aby Společný zástupce uplatňoval veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami a Smlouvou se společným zástupcem a agentem pro zajištění.

Společný zástupce souhlasí se svým ustanovením jako společného zástupce a dalšími zmocněními podle Emisních podmínek, ustanovení § 24 a násl. Zákona o dluhopisech a Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění. Smlouva se společným zástupcem a agentem pro zajištění může obsahovat bližší úpravu týkající se práv a povinností Společného zástupce.

Společný zástupce je povinen jednat s odbornou péčí, zejména je povinen jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů, a je vždy vázán pokyny, které mu platně udělila Schůze. Společný zástupce vykonává práva a povinnosti obsažené v těchto Společných emisních podmínkách, Smlouvě se společným zástupcem a agentem pro zajištění a ustanovení § 24 a násl. Zákona o dluhopisech.

Práva a povinnosti z těchto Společných emisních podmínek a Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění na základě § 24 odst. 7 Zákona o dluhopisech automaticky přejdou na nového společného zástupce vlastníků dluhopisů, pokud dojde ke jmenování nebo změně společného zástupce vlastníků dluhopisů, a to s účinností ke dni, ve kterém bylo přijato rozhodnutí Schůze o jmenování či změně společného zástupce vlastníků dluhopisů, ledaže bude v rozhodnutí Schůze stanoveno pozdější datum. K přechodu práv a povinností na nového společného zástupce vlastníků dluhopisů však nedojde dříve, než nový společný zástupce vlastníků dluhopisů udělí souhlas se svým jmenováním do funkce společného zástupce vlastníků dluhopisů ve vztahu k Dluhopisům, přičemž platí, že na nového společného zástupce vlastníků dluhopisů nepřejdou povinnosti Společného zástupce vzniklé porušením jeho povinností jako společného zástupce vlastníků dluhopisů či jakékoli dluhy související s výkonem funkce Společného zástupce, které vznikly nebo mají původ v době před účinností jmenování nového společného zástupce vlastníků dluhopisů. Jmenování nového společného zástupce vlastníků dluhopisů oznámí Vlastníkům dluhopisů Emitent způsobem uvedeným v článku 14.1 těchto Společných emisních podmínek.

3.5 Agent pro zajištění

Společný zástupce byl Emitentem pověřen k činnosti Agent pro zajištění.

Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele nebo příjemce jiného zajištění, včetně práv plynoucích nebo souvisejících se Zajišťovací dokumentací (jak je tento pojem definován níže v článku 3.6), vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to i v případě insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se Zástavce, Ručitele a Emitenta. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou se společným zástupcem a agentem pro zajištění.

Plnění získané ze Zajištění náleží Vlastníkům dluhopisů (poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů) a Agentovi pro zajištění tak, jak je upraveno v těchto Emisních podmínkách, přičemž v souladu s ustanovením § 20 odst. 2 Zákona o dluhopisech se toto plnění považuje za majetek zákazníka podle ZPKT. Při výkonu práv ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění, Emisních podmínek a dalších práv plynoucích ze Zákona o dluhopisech souvisejících se Zajištěním se na Agent pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky v souladu s ustanovením § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech. V rozsahu, v jakém taková práva (včetně práv uvedených v ustanovení § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, tedy práva (i) uplatňovat ve prospěch oprávněných osob všechna práva spojená se zástavním právem nebo jiným zajištěním; (ii) kontrolovat v souvislosti se zástavním právem nebo jiným zajištěním plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch oprávněných osob další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se zástavním právem nebo jiným zajištěním) uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně. Prodlení Agent pro zajištění s výkonem nebo uplatňováním práv nebo plněním povinností po dobu delší než 30 (třicet)

Pracovních dnů zakládá důvod, pro který může dojít k ukončení funkce Agenta pro zajištění podle Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění a Emitent je povinen svolat Schůzi podle článku 12.1.2 Společných emisních podmínek.

Podstatné dokumenty týkající se Zajištění včetně Zajišťovací dokumentace budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů a potenciálním investorům do Dluhopisů v sídle Emitenta na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. a dále na Internetových stránkách emitenta.

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

Agent pro zajištění souhlasí se svým ustanovením jako agenta pro zajištění a dalšími zmocněními podle Společných emisních podmínek, ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech v souvislosti s Dluhopisy a Zajištěním obsaženými ve Smlouvě se společným zástupcem a agentem pro zajištění a v Zajišťovací dokumentaci. Smlouva se společným zástupcem a agentem pro zajištění a Zajišťovací dokumentace mohou obsahovat bližší úpravu týkající se práv a povinností Agenta pro zajištění, která nemá dopad na postavení Vlastníků dluhopisů. Detaily ohledně případného výkonu Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění jsou popsány v kapitole X. (*Zajištění*) Základního prospektu.

3.6 Zajištění, zřízení a udržování Zajištění a další související ustanovení

3.6.1 Zajištění

Emitent je povinen za podmínek uvedených v článku 4.11 Emisních podmínek zajistit, že dluhy Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny následujícími zástavními právy zřízenými ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění, a to:

- (a) zástavním právem ke 49.99 % akcií v Ručiteli držенých SATPO Group (**Akcie**), přičemž objem zastavených Akcií se může snížit v souladu s článkem 4.6 těchto Společných emisních podmínek,
- (b) zástavním právem druhého pořadí k 100 % podílu v Emitentovi držенému Ručitelem (**Podíl**),
- (c) zástavním právem k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů a zápůjček poskytnutých Emitentem Ručiteli případně jiné společnosti ze Skupiny (**Vnitroskupinové pohledávky**),
- (d) zástavním právem k ochranným známkám držенým SATPO Group (**Ochranné známky**):

Číslo přihlášky	Číslo zápisu	Znění ochranné známky	Druh	Kde je zapsána
186055	256176	SATPO	Kombinovaná	Rejstřík ochranných známek vedený ÚPV
543081	365514	City Home	Kombinovaná	Rejstřík ochranných známek vedený ÚPV

- (e) zástavním právem k pohledávce z vnitroskupinového úvěru Ručitele za SATPO Group (**Pohledávka Ručitele** a dále společně s Vnitroskupinovými pohledávkami jako **Pohledávky**).

Zástavní práva uvedená v tomto článku 3.6.1 dále též jako **Zástavní práva**.

Emitent je dále povinen zajistit, že dluhy Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny Ručením, a to nejpozději k Datu emise první Emise. Zástavní práva a Ručení dále společně jako **Zajištění**.

3.6.2 Zřízení Zástavních práv

Zástavní práva budou zřízena na náklady Emitenta na základě následujících smluv o zřízení zástavního práva uzavřených mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a příslušným zástavcem (**Zástavce**):

- (a) smlouvy o zřízení zástavního práva k Akciím (**Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím**),
- (b) smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu (**Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu**),
- (c) smlouvy o zřízení zástavního práva k Vnitroskupinovým pohledávkám (**Smlouva o zřízení zástavního práva k vnitroskupinovým pohledávkám**),
- (d) smlouvy o zřízení zástavního práva k Ochranným známkám (**Smlouva o zřízení zástavního práva k ochranným známkám**),
- (e) smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávce Ručitele (**Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávce ručitele**).

Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím, Smlouva o zřízení zástavního práva k Podílu, Smlouva o zřízení zástavního práva k vnitroskupinovým pohledávkám, Smlouva o zřízení zástavního práva k ochranným známkám a Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávce ručitele dále společně jako **Zástavní smlouvy**.

Emitent je povinen uzavřít Zástavní smlouvy, resp. zajistí uzavření Zástavních smluv příslušným Zástavcem tak, aby příslušná Zástavní práva vznikla ve lhůtách uvedených v článku 4.11 Emisních podmínek.

Zástavní smlouvy společně s Ručitelským prohlášením dále jako **Zajišťovací dokumentace**.

3.6.3 *Udržování Zajištění a postup v případě prodloužení Emitenta v souvislosti se Zajištěním*

Emitent bude (a zajistí, že každý příslušný Zástavce a Ručitel bude) Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu v souladu s příslušnou Zajišťovací dokumentací a Smlouvou se společným zástupcem a agentem pro zajištění až do okamžiku splnění veškerých dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jiných zajištěných dluhů podle Zajišťovací dokumentace.

Pokud nedojde ke vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 4.11 Společných emisních podmínek či pokud dojde částečně či zcela k zániku jakéhokoli Zajištění v rozporu s těmito Společnými emisními podmínkami, je Emitent povinen o této skutečnosti do 10 (deseti) Pracovních dnů informovat Společného zástupce a Agentu pro zajištění a takovou skutečnost jim odůvodnit. Společný zástupce po dohodě s Agentem pro zajištění následně rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění, stanovení lhůty ke zřízení a vzniku jiného zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů resp. Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele, nebo stanovení předčasné splatnosti Dluhopisů, ledaže do dne takového rozhodnutí došlo ke vzniku Zajištění.

3.7 **Postavení Agentu pro zajištění**

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

V případě, že jsou dány důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění nebo jiné důvody podle § 21 odst. 1 písm. c) Zákona o dluhopisech (tedy požadavku na změny v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty Emise), je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v souladu s článkem 12.1.2 Společných emisních podmínek, na které bude rozhodnuto o jmenování nového agenta pro zajištění (**Nový agent pro zajištění**). V případě, že Emitent Schůzi nesvolá, je tuto Schůzi povinen bez zbytečného odkladu a na náklady Emitenta svolat Agent pro zajištění v souladu s článkem 12.1.1 Společných emisních podmínek. Pokud není Schůze svolána ani Emitentem ani Agentem pro zajištění, je Schůzi oprávněn svolat každý Vlastník dluhopisů v souladu s článkem 12.1.1 Společných emisních podmínek.

Práva a povinnosti ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Emisních podmínek a Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění na základě § 20 odst. 6 Zákona o dluhopisech automaticky přejdou na Nového agenta pro zajištění, a to s účinností ke dni, ve kterém bylo přijato rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění, ledaže bude v rozhodnutí Schůze stanoveno pozdější datum. K přechodu práv a povinností na Nového agenta pro zajištění však nedojde dříve, než Nový agent pro zajištění udělí souhlas se svým jmenováním do funkce agenta pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům, přičemž platí, že na Nového agenta pro zajištění nepřejdou povinnosti Agentu pro zajištění vzniklé porušením jeho povinností jako agenta pro zajištění či jakékoli dluhy související s výkonem funkce Agentu pro zajištění, které vznikly nebo mají původ v době před účinností jmenování Nového agenta pro zajištění. Jmenování Nového agenta pro zajištění oznámí Vlastníkům dluhopisů Emitent způsobem uvedeným v článku 14.1 těchto Společných emisních podmínek.

3.8 **Jednání Agentu pro zajištění**

(a) Agent pro zajištění:

- (i) je povinen, s výhradou odstavce (d) níže, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Agentovi pro zajištění, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným Schůzí Prostou většinou (**Pokyn schůze**), a
 - (ii) není odpovědný za žádné jednání, je-li v souladu s Pokynem schůze.
- (b) Agent pro zajištění je oprávněn žádat:
- (i) svolání Schůze k udělení Pokynu schůze nebo upřesnění rozhodnutí předchozích Pokynů schůze, nebo
 - (ii) jsou-li splněny zákonné podmínky pro rozhodnutí záležitostí, které nebyly zařazeny na navrhovaný program Schůze, o udělení Pokynu schůze nebo upřesnění Pokynu schůze přímo v rámci konání Schůze,
- pokud jde o to, zda a jakým způsobem by měl vykonat jakékoli právo nebo se zdržet jeho výkonu a Agent pro zajištění se může zdržet jednání, dokud neobdrží takový Pokyn schůze nebo upřesnění. Tím není dotčeno právo, nikoli povinnost, Agentu pro zajištění vykonat jakékoli právo nebo zdržet se výkonu jakéhokoli práva v případě, že by prodlení podle uvážení Agentu pro zajištění mohlo Vlastníkům dluhopisů způsobit závažnou újmu.
- (c) Jakékoli Pokyny schůze budou závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů.
- (d) Při výkonu jakéhokoli práva Agentu pro zajištění podle Zajišťovací dokumentace nebo jakéhokoli práva s ní souvisejícího, včetně výkonu práv věřitele podle § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, kdy:
- (i) Agent pro zajištění neobdržel žádný pokyn týkající se výkonu tohoto práva, nebo
 - (ii) je dle názoru Agentu pro zajištění Pokyn schůze rozporu s právními předpisy nebo dobrými mravy,
- bude Agent pro zajištění jednat dle svého volného uvážení s ohledem na zájmy všech Vlastníků dluhopisů.
- (e) Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s Pokynem schůze bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků dluhopisů (jež bylo schváleno Schůzí) či Emitenta (podle názoru Agentu pro zajištění v dostatečném rozsahu) pro případ vzniku jakékoliv majetkové či nemajetkové újmy.

Aniž jsou dotčena ustanovení článku 3.9 Společných emisních podmínek či další ustanovení tohoto článku 3.8 při absenci Pokynů schůze může Agent pro zajištění jednat (nebo se zdržet jednání), jak považuje podle svého uvážení za vhodné, avšak vždy v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.

3.9 Výkon Zajištění a další rozhodnutí

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

Doručil-li Společný zástupce Oznámení o předčasném splacení podle článku 9.3 Společných emisních podmínek a pohledávky za Emitentem vyplývající z Dluhopisů zůstávají neuhrazeny nebo rozhodne-li tak Schůze Prostou většinou (**Akcelera**ce), Agent pro zajištění zvolí podle vlastního uvážení, jednající v dobré víře a s odbornou péčí, vhodný způsob výkonu nebo jiné vhodné jednání podle příslušných předpisů ohledně Zajištění v souladu s podmínkami Zajišťovací dokumentace. Předtím, než Agent pro zajištění zahájí výkon Zajištění, musí si buď vyžádat souhlas Společného zástupce s takovým postupem, nebo svolat na náklady Emitenta Schůzi podle článku 12.1.1. s tím, že Schůze bude v takovém případě rozhodovat Prostou většinou. Společný zástupce ve svém souhlasu nebo Schůze ve svém rozhodnutí stanoví, zda má Agent pro zajištění započít s výkonem Zajištění nebo uskutečnit jiné kroky ve vztahu k Zajištění (**Rozhodnutí o výkonu**). Rozhodnutí o výkonu musí obsahovat způsob výkonu Zajištění v souladu se Zajišťovací dokumentací a příslušnými předpisy. Rozhodnutí o výkonu je závazné pro Agentu pro zajištění a všechny Vlastníky dluhopisů. Rozhodnutí o výkonu je možné učinit pouze, pokud již došlo k Akceleraci.

Agent pro zajištění informuje Společného zástupce o stavu výkonu Zajištění v souladu s článkem 14.2 a dokumenty týkající se výkonu Zajištění budou k dispozici na internetových stránkách Agentu pro zajištění www.wood.cz, v sekci Produkty, podsekci Dluhopisy.

3.10 Použití výtěžku

Agent pro zajištění použije (a je povinen tak postupovat podle Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění) jakýkoli výtěžek ze Zajištění následujícím způsobem:

- (a) za první, na úhradu všech plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce (vyjma odměny pro Agentu pro zajištění), včetně jakýchkoli nákladů a výdajů výkonu Zajištění, ledaže takové platby byly uhrazeny jinak,
- (b) za druhé, na úhradu odměny pro Agentu pro zajištění v souladu s ujednáním mezi Agentem pro zajištění a Emitentem, a to ve výši 3,00 % z výtěžku realizace Zajištění,
- (c) za třetí, na úhradu poměrné výše jakékoliv částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění Vlastníky dluhopisů,
- (d) za čtvrté, na úhradu poměrné výše jakéhokoli splatného, avšak neuhrazeného výnosu z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů,
- (e) za páté, na úhradu poměrné výše jakékoliv splatné, avšak neuhrazené jistiny z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů, a
- (f) za šesté, k vrácení jakéhokoli přebytku příslušnému Zástavci nebo Ručiteli.

Úhradu jistiny a vzniklého úroku z Dluhopisů dle odstavce výše uhradí Agent pro zajištění prostřednictvím Administrátora. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o rozdělení tohoto výtěžku mezi Vlastníky dluhopisů, a to v souladu s článkem 14.2 Společných emisních podmínek. V případě výkonu Zajištění v rámci insolvenčního řízení Emitenta budou pravidla pro rozdělení výtěžku ze zpeněžení Zajištění upravena v souladu se zákonnými podmínkami.

4. Povinnosti Emitenta

4.1 Povinnost nezřídit zajištění

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitent, Sponzor ani žádná Subholdingová společnost nezřídí ani neumožní zřízení jakéhokoliv Dalšího zajištění, které by omezilo práva Emitenta, Ručitele nebo Subholdingové společnosti k majetku (s výjimkou podílu či

akcií v Projektových společnostech) nebo příjmům.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na jakékoli Další zajištění (současné nebo budoucí), pokud v době zřízení Dalšího zajištění nebo těsně předtím neexistuje Případ porušení a Případ porušení nenastane a ani nebude hrozit v důsledku zřízení Dalšího zajištění (příčemž existence ani hrozba Případu porušení se nebude posuzovat v případě odstavce I.1(a) níže), pokud se jedná o Další zajištění:

- (a) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta, Akcionáře ručitele, Ručitele nebo Subholdingové společnosti výhradně v souvislosti s ujednáními Emitenta, Sponzora nebo Subholdingové společnosti za účelem refinancování a předčasného nebo řádného splacení všech dluhů z Dluhopisů,
- (b) vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí, pokud Emitent, Sponzor nebo Subholdingová společnost v příslušném řízení vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy,
- (c) vážnoucí nebo vznikající v souvislosti se Specifickým akvizičním úvěrem na majetku, který je předmětem takového Specifického akvizičního úvěru,
- (d) vážnoucí nebo vznikající v souvislosti s Refinancováním na (i) majetku, který je předmětem takového Refinancování, (ii) majetku člena Skupiny City Home, jemuž je Refinancování poskytováno nebo (iii) podílech či akciích v členovi Skupiny City Home, jemuž je Refinancování poskytováno,
- (e) vážnoucí nebo vznikající v souvislosti s Projektovým financováním na (i) majetku, který je předmětem takového Projektového financování, (ii) majetku člena Skupiny City Home, jemuž je Projektové financování poskytováno, (iii) podílech či akciích v členovi Skupiny City Home, jemuž je Projektové financování poskytováno nebo (iv) jakémkoliv Podílu ve vlastnictví Skupiny City Home
- (f) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta v souvislosti se Zadlužeností podle článku 4.4 bodu (vii), pokud Emitent nejpozději současně se zřízením takového Dalšího zajištění zajistí, aby byly jeho dluhy z Dluhopisů zajištěny rovnocenně dle aplikovatelného práva příslušné jurisdikce s takto zajišťovanou Zadlužeností, nebo
- (g) vážnoucí nebo vznikající na majetku Subholdingové společnosti v souvislosti se Zadlužeností podle článku 4.4 bodu (vii).

Emitent se dále zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Akcionář ručitele nezřídí ani neumožní zřízení jakéhokoliv Dalšího zajištění ve vztahu k akciím Ručitele nebo ve vztahu k Ochranným známkám.

4.2 Zákaz poskytování Garancí na úrovni Emitenta, Akcionáře ručitele, Ručitele a Subholdingových společností

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitent, Akcionář ručitele, Ručitel ani žádná Subholdingová společnost přímo ani nepřímo neposkytne Garanci ve prospěch jakékoliv osoby.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na Garance:

- (a) vystavené Ručitelem, Akcionářem ručitele či Subholdingovou společností ve prospěch bankovních institucí,

- (b) vystavené Akcionářem ručitele ve prospěch vlastníků dluhopisů Stávající emise dluhopisů emitenta,
- (c) vystavené společností City Home Invest III či jiným členem Skupiny City Home (s výjimkou City Home Finance III) ve vztahu k Projektovému financování nebo Refinancování,
- (d) vystavené společností City Home Invest III ve prospěch vlastníků dluhopisů Emise City Home,
- (e) vystavené Subholdingovou společností ve prospěch poskytovatele zápůjčky či úvěru poskytnuté Dceřině společností, pokud takovou Dceřinou společností (tj. dlužníka) tato Subholdingová společnost:
 - (i) spoluvlastní a zároveň ovládá, nebo
 - (ii) spoluvlastní a zároveň k takovému vystavení Garance dal předchozí souhlas Společný zástupce,
 - (iii) avšak v každém případě za předpokladu, že je taková Garance vystavena výhradně za zápůjčku či úvěr účelem kterého je financování či refinancování konkrétního projektu realizovaného v rámci dané Dceřiné společnosti,
- (f) vystavené Ručitelem, Akcionářem ručitele ve prospěch jakékoliv další společnosti, pokud takovou společností Skupina:
 - (i) spoluvlastní a zároveň ovládá, nebo
 - (ii) spoluvlastní a zároveň k takovému vystavení Garance dal předchozí souhlas Společný zástupce,
 - (iii) avšak v každém případě za předpokladu, že je taková Garance vystavena výhradně za zápůjčku či úvěr z dané společnosti do Skupiny, a
- (g) vystavené Subholdingovou společností v souvislosti se Zadlužeností podle článku 4.4 bodu (vii).

Zároveň platí, že Emitent zajistí, že Ručitel vyvine veškeré úsilí, jež po něm lze rozumně požadovat k tomu, aby takové Garance Ručitel, Akcionář ručitele či Subholdingová společnost ve prospěch bankovních institucí (tedy případ pod bodem (i) výše) neposkytoval či nemusel poskytovat.

4.3 Ukazatel LTV

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby splacení všech dluhů z Dluhopisů Ukazatel LTV ve vztahu ke Skupině nepřekročí 75 %.

Emitent je povinen neprodleně poté, co se dozvěděl o překročení Ukazatele LTV, oznámit tuto skutečnost Administrátorovi, Společnému zástupci, Agentovi pro zajištění a Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1. Do 90 dnů poté, co Emitent tuto skutečnost řádně oznámil podle předchozí věty, může Ultimátní vlastník nebo jakákoli jeho Dceřiná společnost provést nebo zajistit nápravu Ukazatele LTV (**Náprava**). Ve stejné lhůtě je dále Emitent povinen prokázat Nápravu a uveřejnit ji způsobem uvedeným v článku 14.1, spolu s potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat za Emitenta o tom, že Ukazatel LTV po provedené Nápravě je již v souladu s úrovní stanovenou v tomto článku. Emitent v potvrzení zohlední při výpočtu Ukazatele LTV získané peněžní prostředky tím, že tyto přičte k příslušným účetním údajům (tj. budou zahrnuty do výpočtu Konsolidované zadluženosti). Emitent neporuší tento článek, pokud Náprava bude provedena a oznámena ve lhůtách uvedených v

tomto odstavci.

Dodatečné inkrementální zadlužování Skupiny je povoleno do výše odpovídající hodnotě Ukazatele LTV ve vztahu ke Skupině maximálně 65 %. V případě překročení této úrovně musí Emitent získat souhlas Společného zástupce s načerpáním jakéhokoli dalšího úvěru či zápůjčky do okamžiku, než Emitent prokáže Společnému zástupci, že byl Ukazatel LTV napraven zpět na odpovídající hodnotu uvedenou v předchozí větě.

Ukazatel LTV dále do určité míry omezuje distribuce prostředků a majetku Skupiny v souladu s článkem 4.5 níže.

4.4 Zadluženost

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nedojde ke vzniku Zadluženosti Emitenta, Ručitele, Akcionáře ručitele a jakékoli Subholdingové společnosti.

Omezení uvedená v tomto článku 4.4 se nevztahují na jakoukoli (i) Zadluženost vzniklou ze zákona nebo na základě soudního nebo správního rozhodnutí proti Emitentovi, Ručiteli, Akcionáři ručitele nebo Subholdingové společnosti, pokud Emitent, Ručitel, Akcionář ručitele či Subholdingová společnost v soudním či správním řízení vedoucím k vydání příslušného soudního nebo správního rozhodnutí vystupovala aktivně a v dobré víře chránila své zájmy, (ii) Zadluženost vzniklou výhradně za účelem nebo v souvislosti s refinancováním a předčasným nebo řádným splacením všech dluhů z Dluhopisů, (iii) Zadluženost City Home Finance III, City Home Invest III nebo jiného člena Skupiny City Home nebo Subholdingové společnosti ve formě Specifického akvizičního úvěru, Projektového financování nebo Refinancování, (iv) Zadluženost Emitenta, Ručitele, Akcionáře ručitele nebo Subholdingové společnosti ve formě dluhopisového financování, úvěru nebo zápůjčky předem odsouhlasené Společným zástupcem a podřízené dluhům z Dluhopisů a Ručení, (v) Zadluženost vzniklou v souvislosti s Pohledávkami, (vi) Zadluženost z Dluhopisů, včetně jakéhokoli navýšení celkové jmenovité hodnoty Emise v souladu s článkem 1.1, (vii) Zadluženost ve formě plnění z Garancí poskytnutých v souladu s článkem 4.2 výše, a (viii) Zadluženost Emitenta nebo Subholdingové společnosti ve formě jedné či více emisí dluhopisů (**Další dluhopisy**) předem odsouhlasené Společným zástupcem za předpokladu, že (A) manažerem Dalších dluhopisů bude WOOD FS a (B) pokud bude Další dluhopisy vydávat opět Emitent, budou takové Další dluhopisy co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) s Dluhopisy.

4.5 Dispozice s majetkem

Emitent se zavazuje a zajistí, že on, Ručitel ani žádný jiný člen Skupiny do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů neprovede jakoukoli distribuci prostředků či majetku (ať už v rámci jedné nebo několika transakcí) Skupiny (**Distribuce**) mimo Skupinu (včetně Distribuce Ultimátnímu vlastníkovu nebo jakékoli Dceřiné společnosti Ultimátního vlastníka, která není členem Skupiny), respektive mimo Ručitele pokud v důsledku takové Distribuce (nebo před takovou Distribucí nebo po takové Distribuci):

- (a) Ukazatel LTV překročí (nebo jeho překročení bude hrozit nebo již nastalo a trvá) 50 %, a/nebo
- (b) v době takové Distribuce nebo bezprostředně před takovou Distribucí existuje Příklad porušení nebo by Příklad porušení nastal nebo by v důsledku takové Distribuce hrozil, a/nebo
- (c) minimální konsolidovaný hotovostní zůstatek ve Skupině v důsledku takové Distribuce klesne pod hodnotu 20 milionů Kč.

Omezení podle tohoto odstavce se nevztahuje na Distribuce manažerům ze Skupiny, kteří jsou zároveň vlastníky Skupiny, v maximální souhrnné výši 20 milionů Kč za rok, a to bez ohledu na zvolenou formu Distribuce.

4.6 Dispozice s akcemi Ručitele

Emitent se zavazuje a zajistí, že Akcionář ručitele do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů bez předchozího souhlasu Společného zástupce nezucizí (**Zcizení**) jakékoliv akcie Ručitele. Za tímto účelem se Emitent zavazuje a zajistí zřízení zákazu zcizení ke 100 % akcií Ručitele.

Souhlas Společného zástupce se Zcizením podle předchozího odstavce a s tím souvisejícím uvolněním zástavního práva u příslušného objemu Akcií zastavených v souladu s článkem 4.11 těchto Společných emisních podmínek a uvolněním ze zákazu zcizení může být udělen výhradně v následujících situacích:

- (a) Zcizení ve prospěch Vrcholného vedení Skupiny v maximálním kumulativním objemu 10 % akcií Ručitele, a
- (b) Zcizení ve prospěch jakékoliv osoby mimo Skupinu, pokud bude tato třetí osoba předem písemně odsouhlasena Společným zástupcem,

přičemž však platí, že v důsledku Zcizení nesmí dojít ke Změně ovládání či porušení jakékoliv jiné povinnosti stanovené v těchto Společných emisních podmínkách.

4.7 Transakce s propojenými osobami

Emitent se zavazuje a zajistí, že on, ani žádná společnost ze Skupiny do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů neuzavře smlouvu ani neprovede transakci s Akcionářem ručitele nebo Sponzorem nebo Ultimátním vlastníkem nebo jakoukoliv Dceřinou společností Ultimátního vlastníka jinak než za podmínek obvyklých v obchodním styku, nebo za podmínek pro Skupinu výhodnějších.

4.8 Podřízenost akcionářských úvěrů a zápůjček

Emitent se zavazuje a zároveň zajistí, že veškeré úvěry a zápůjčky získané Emitentem, Ručitelem nebo jinou společností ze Skupiny od Sponzora nebo jakékoli Dceřiné společnosti Sponzora (s výjimkou společností ze Skupiny) budou podřízeny dluhům z Dluhopisů a dluhům z Ručení.

4.9 Instrumenty mající charakter křížového neplnění

Emitent se zavazuje, že vyvine veškeré úsilí, jež po něm lze rozumně požadovat k tomu, aby společnosti ze Skupiny neposkytovali či nemuseli poskytovat jakékoliv instrumenty mající charakter či obsahující ustanovení o křížovém neplnění (anglicky, *crossdefault*) ve prospěch jakýchkoliv třetích osob, jakož i osob ze Skupiny.

4.10 Podnikatelské aktivity v rámci Skupiny

Emitent zajistí, že Ultimátní vlastník ani Akcionář ručitele nebudou až do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů realizovat své podstatné podnikatelské realitní a související aktivity mimo Skupinu.

4.11 Povinnost zřídit Zástavní práva

Emitent se zavazuje a zajistí, že nejpozději:

- (a) nejpozději k Datu emise první Emise vznikne zástavní právo jako zástavní právo prvního pořadí podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k akciím,
- (b) nejpozději k Datu emise první Emise vznikne zástavní právo jako zástavní právo druhého pořadí podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu,

- (c) nejpozději k Datu emise první Emise vznikne zástavní právo jako zástavní právo prvního pořadí podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k vnitroskupinovým pohledávkám,
- (d) nejpozději k Datu emise první Emise vznikne zástavní právo jako zástavní právo prvního pořadí podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k ochranným známkám, a
- (e) nejpozději k Datu emise první Emise vznikne zástavní právo jako zástavní právo prvního pořadí podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávce ručitele.

4.12 Výtěžek Emise

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů ze Stávající emise dluhopisů emitenta, on ani žádná společnost ze Skupiny nepoužije prostředky z Emise jinak, než na (i) předčasné či úplné splacení dluhů ze Stávající emise dluhopisů emitenta a (ii) úhradu nákladů spojených s Emisí (včetně odměny Manažera, Administrátora, Kótačního agenta apod.).

Po úplném splacení všech dluhů ze Stávající emise dluhopisů emitenta, mohou být prostředky z Emise použity výhradně na (i) účely související s běžnou obchodní činností Skupiny na území České republiky (včetně akvizic nemovitostí nebo financování developerských projektů), (ii) účely související s běžnou obchodní činností Skupiny mimo území České republiky, avšak maximálně v souhrnné výši 10 % celkové jmenovité hodnoty Emise (včetně akvizic nemovitostí nebo financování developerských projektů) a (iii) na úhradu nákladů spojených s Emisí (včetně odměny Manažera, Administrátora, Kótačního agenta apod.).

4.13 Informační povinnosti Emitenta

Emitent se zavazuje, že až do doby splnění všech dluhů z Dluhopisů poskytne Agentovi pro zajištění a Společnému zástupci a oznámí Vlastníkům dluhopisů prostřednictvím uveřejnění na Internetových stránkách Emitenta:

- (a) (i) roční konsolidovanou IFRS účetní závěrku Ručitele ověřenou auditorem a (ii) mezitímní pololetní neauditovanou konsolidovanou IFRS účetní závěrku Ručitele, bez zbytečného odkladu po jejich vyhotovení, nejpozději však do šesti (v případě bodu (i)), respektive tří (v případě bodu (ii)) měsíců po skončení příslušného účetního období Ručitele,
- (b) aktuální výpočet Ukazatele LTV k 31. prosinci a 30. červnu, vždy bez zbytečného odkladu po jejich vypočtení, nejpozději však do šesti (v případě prvního data), respektive tří (v případě druhého data) měsíců po skončení příslušného účetního období Ručitele s tím, že první výpočet Ukazatele LTV bude proveden k 31. prosinci 2025, a
- (c) veškeré informace předkládané ke zveřejnění v souvislosti s Dluhopisy podle příslušných právních předpisů (regulované informace), a to v době, kdy mají být podle příslušného právního předpisu nebo jinak bez zbytečného odkladu předloženy nebo uveřejněny.

Emitent má zároveň povinnost poskytnout detailní výpočet Ukazatele LTV dle bodu (b) výše Agentovi pro zajištění, a to vždy k datu jeho zveřejnění (včetně kompletních podkladových IFRS účetních závěrek). Součástí detailního výpočtu LTV dle předchozí věty budou rovněž příslušná ocenění od externího znalce, respektive interní revaluace v souladu s definicí „Hodnota“ níže.

Společný zástupce nebo Agent pro zajištění si může od Emitenta vyžádat v rozumné míře další podklady či informace vztahující se ke Skupině a Emitent má povinnost takové podklady či informace bez zbytečného odkladu poskytnout.

4.14 Definice

Níže uvedené pojmy mají následující význam (pokud není nějaký výraz použitý v tomto článku definován, má význam mu přiřazený v IFRS nebo jiných příslušných účetních standardech uplatňovaných ve vztahu k příslušnému členovi Skupiny):

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

Garance znamenají jakékoli sliby odškodnění, ručitelská prohlášení nebo finanční záruky (či jiné formy ručení) nebo směnky.

Hodnota znamená finanční ukazatel vypočítaný následujícím způsobem: (i) „Investiční nemovitý majetek“; plus (ii) „Pozemky, budovy a zařízení“; plus (iii) „Zásoby“ (body (i) až (iii) dle příslušné konsolidované IFRS účetní závěrky Ručitele). Ocenění všech nemovitostí zahrnutých v bodech (i) až (iii) bude prováděno vždy k 31. prosinci nezávislým externím znalcem a k 30. červnu buď nezávislým externím znalcem nebo interní revaluací dle předem schválené metodologie od nezávislého externího znalce odsouhlaseného ze strany Společného zástupce.

Jednotka znamená jednotku ve smyslu § 1159 Občanského zákoníku.

Konsolidovaná zadluženost znamená finanční ukazatel vypočítaný následujícím způsobem: (i) „Vydané dluhopisy“; plus (ii) „Bankovní úvěry“; plus (iii) „Ostatní dlouhodobé závazky“; plus (iv) „Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů a půjček“; plus (v) „Ostatní finanční závazky“; plus (vi) „Smluvní závazky“; mínus (vii) „Peníze a peněžní ekvivalenty“ (body (i) až (vii) dle příslušné konsolidované IFRS účetní závěrky Ručitele); mínus (viii) akcionářské úvěry (pohledávky vlastníků Skupiny za Skupinou); mínus (ix) Skupinou uhrazené zálohy na nákup nemovitostí (jak přímo, tak i nepřímo formou nákupu nemovitostních společností), jejichž hodnota ještě není v příslušné účetní závěrce zohledněna.

Leasing znamená jakoukoliv nájemní či leasingovou smlouvu, pokud dává zákazníkovi právo kontrolovat použití identifikovatelného aktiva v časovém období výměnou za protiplnění a pokud je v souladu s příslušnými účetními standardy považován za leasing.

Nemovitosti znamená nemovitosti situované v České republice.

Podíly znamená ideální spoluvlastnické podíly na Nemovitostech.

Projekty znamená nabývání Podílů na Nemovitostech a nabývání dalších Podílů na již vlastněných Nemovitostech, a to až do případného scelení spoluvlastnických podílů na dané Nemovitosti do výše 100 % (tj. výlučného vlastnického práva), nebo alternativně zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v nescelené Nemovitosti vymezením jednotek v pozemku, resp. budově a dosažení zisku plynoucího z prodeje bytových a nebytových jednotek v Nemovitostech rozdělených na základě prohlášení vlastníka jednotek, z prodeje Nemovitostí, prodeje Podílů, prodeje podílů v dceřiných společnostech vlastních Podílů na Nemovitostech nebo jinak. Scelení Nemovitosti představuje proces dokupování jednotlivých Podílů na dané Nemovitosti, jehož konečným výsledkem je získání výlučného vlastnictví dané Nemovitosti, tj. získání 100% Podílu.

Projektové financování znamená zápůjčku či úvěr poskytnutý členu Skupiny City Home za účelem realizace Projektu (včetně akvizice), jenž zároveň splňuje následující podmínky:

- (a) poskytovatelem takové zápůjčky či úvěru bude buď (i) banka se sídlem v České republice nebo zahraniční banka s pobočkou v České republice, nebo (ii) Akcionář City Home Invest III, nebo (iii) Ultimátní vlastník,

- (b) takové financování bude tzv. „ring-fenced“, tj. rizikově oddělené od společnosti City Home Finance III a vázané výlučně na vybranou Dceřinou společnost člena Skupiny City Home (s výjimkou City Home Finance III), a
- (c) v případě, že bude pro zajištění dluhů dané Dceřiné společnosti v souvislosti s tímto financováním použit jakýkoliv Podíl či více Podílů jako zástava, jsou City Home Finance III a City Home Invest III povinni vyvinout veškeré úsilí, aby Podíly sloužící jako zástava byly u tohoto typu financování poskytnuty mezi dostatečně diverzifikovaný počet věřitelů, a to s cílem omezení koncentrace hodnoty zástavy ve vztahu k jakémukoliv jednomu věřiteli poskytujícímu toto financování.

Refinancování znamená refinancování Nemovitostí bankou se sídlem v České republice nebo zahraniční bankou s pobočkou v České republice nebo Akcionářem City Home Invest III nebo Ultimátním vlastníkem v případě, že již došlo nebo má dojít ze strany člena Skupiny City Home k (i) úplnému nabytí některé Nemovitosti do vlastnictví Skupiny City Home (tj. nabytí všech Podílů v dané Nemovitosti) nebo (ii) rozdělení Nemovitosti na Jednotky ve výhradním vlastnictví člena Skupiny City Home a cílem takového scelení všech podílů v dané Nemovitosti nebo rozdělení na Jednotky je prodej či jiná zamýšlená realizace Projektu, přičemž člen Skupiny City Home je oprávněn provést takové refinancování předmětné Nemovitosti prostřednictvím své Dceřiné společnosti (s výjimkou City Home Finance III) prostřednictvím jedné či více emisí dluhopisů člena Skupiny City Home nebo banky se sídlem v České republice nebo zahraniční banky s pobočkou v České republice, ovšem jen pokud bude takové refinancování tzv. „ring-fenced“, tj. rizikově oddělené od společnosti City Home Finance III a vázané výlučně na vybranou Dceřinou společnost člena Skupiny City Home (s výjimkou City Home Finance III), do níž byla vyčleněna předmětná Nemovitost.

Specifický akviziční úvěr znamená zápůjčku či úvěr poskytnutý členu Skupiny City Home nebo Subholdingové společnosti za účelem realizace přímé nebo nepřímé akvizice konkrétního Podílu, Nemovitosti, společnosti související s realizací příslušného projektu, jenž zároveň splňuje následující podmínky:

- (a) účel úvěru či zápůjčky je vázán výhradně na tuto akvizici do vlastnictví Skupiny,
- (b) půjde pouze o krátkodobou zápůjčku či úvěr se splatností do 1 roku, a
- (c) taková zápůjčka či úvěr bude vázaný výlučně na vybranou Dceřinou společnost, respektive Subholdingovou společnost.

Ukazatel LTV znamená ukazatel LTV vypočtený podle následujícího vzorce:

$$LTV = \text{Konsolidovaná zadluženost} / \text{Hodnota}$$

Vrcholné vedení Skupiny znamená osoby, které v rámci Skupiny vykonávají řídicí nebo kontrolní funkce a jsou oprávněny stanovovat či schvalovat strategii, rozpočet nebo jiná zásadní obchodní rozhodnutí Skupiny, zejména členové statutárního orgánu Ručitele a osoby ve funkcích generálního ředitele, finančního ředitele a dalších členů výkonného vedení, bez ohledu na interní označení těchto funkcí.

Zadluženost znamená jakoukoli níže uvedenou zadluženost příslušné osoby, která bude, s výjimkou zadluženosti popsané v odstavcích (f) a (g) níže, považována za dluh evidovaný v rozvaze příslušné osoby (pokud bude určitá zadluženost vykazovat znaky více kategorií Zadluženosti, bude započítána pouze jednou):

- (a) zapůjčené peněžní prostředky,

- (b) úvěr na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (*debentures*), akcie sloužící jako zajištění dluhu třetí osoby (*loan stock*), konvertibilní dluhy (*convertible debt*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj,
- (c) akcie s přednostním právem na výplatu podílu na vlastních zdrojích nebo na likvidačním zůstatku společnosti (*redeemable preference shares*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj,
- (d) faktoring nebo jiné úplatné postoupení pohledávek, u něhož může dojít ke zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle CAS, příslušných účetních předpisů nebo IFRS),
- (e) Leasing,
- (f) jakoukoli derivátovou transakci uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (příčemž pro účely výpočtu výše Zadluženosti se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce),
- (g) jakékoli náhradní plnění třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila dluh dlužníka (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (*indemnity*), záruky (*bond*), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou dodavatelského úvěru v souvislosti s běžnou obchodní činností příslušné osoby),
- (h) částku jakéhokoli dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy s odloženou účinností v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; a (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 90 dní po termínu dodání,
- (i) jinou transakci, která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru, nebo
- (j) ručení, slib odškodnění (*indemnity*) nebo obdobný závazek, který představuje zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích (a) až (i) výše.

Ve vztahu k výpočtu veškerých ukazatelů uvedených v tomto článku 4.14 platí, že pokud bude určitá hodnota vykazovat znaky více kategorií hodnot pro výpočet daného koeficientu ukazatele, bude započítána pouze jednou.

Zavazuje-li se Emitent v Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu ustanovení § 1769, věta druhá Občanského zákoníku, tzn., že nahradí škodu, kterou Vlastníci dluhopisů utrpí, pokud třetí osoba povinnost nesplní. Pro odstranění pochybností se první věta ustanovení § 1769 Občanského zákoníku v tomto případě nepoužije.

5. Výnos

5.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém Doplnku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v takovém Doplnku dluhopisového programu.

- (b) Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě uvedené v odstavci (a) výše.
- (c) Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty úroků. Je-li to však stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu, bude úrokový výnos za všechna či vybraná Výnosová období vyplacen kumulovaně ve vybraný Den výplaty úroků nebo ve vybrané Dny výplaty úroků nebo v Den konečné splatnosti dluhopisů; tím není jakkoli dotčena definice Výnosového období pro účely stanovení úrokového výnosu za příslušné Výnosové období.
- (d) Dluhopisy budou úročeny až do Dne konečné splatnosti dluhopisů nebo Dne předčasné splatnosti dluhopisů (včetně, tj. poslední den, kdy budou Dluhopisy ještě úročeny, bude příslušný Den 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 úrokové sazbě uvedené v odstavcích (a) až (b) výše až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.
- (e) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) (nebude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu uvedeno, že se příslušný Zlomek dní aplikuje i pro výpočet částky úrokového výnosu za období jednoho běžného roku). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku, případně i za období jednoho běžného roku, stanoví-li tak Doplněk dluhopisového programu, se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného Zlomku dní. Doplněk dluhopisového programu může stanovit použití rozdílných Zlomků dní pro různá Výnosová období.

5.2 Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem

5.2.1 Úročení Dluhopisů s pohyblivým úrokovým výnosem

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou odpovídající (i) příslušné hodnotě Referenční sazby zvýšené nebo snižené o příslušnou Marži (je-li relevantní), nebo (ii) výsledné hodnotě vzorce pro výpočet úrokové sazby blíže specifikovaného v Doplnku dluhopisového programu, do kterého bude dosazena hodnota Referenční sazby a příslušné Marže a/nebo koeficientu (je-li relevantní), vždy během jednotlivých na sebe navazujících Výnosových období. Při výpočtu úrokové sazby dle bodu (ii) tohoto odstavce bude Emitent vycházet z následujícího vzorce:

$$X = R [+/-*] [M +/-* k],$$

přičemž proměnné užití ve vzorci mají následující význam:

X sazba pro příslušné Výnosové období (v % p.a.),

- R Referenční sazba pro příslušné Výnosové období (Referenční sazba může být pro účely stanovení úrokové sazby omezena maximální a/nebo minimální hodnotou),
- M Marže pro příslušné Výnosové období,
- k koeficient specifikovaný v Doplnku dluhopisového programu.

Hranatá závorka u výše uvedených vzorců znamená, že daná proměnná může být využita ve vzorci uvedeném v Doplnku dluhopisového programu s jakýmkoli matematickým znaménkem, které následuje, nebo že taková proměnná nemusí být ve vzorci použita vůbec. V Doplnku dluhopisového programu může být součet, rozdíl, podíl či násobek Marže a koeficientu pro účely stanovení úrokové sazby omezen maximální a/nebo minimální hodnotou.

- (b) Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě platné pro takové Výnosové období.
- (c) Hodnotu Referenční sazby platnou pro každé Výnosové období stanoví Agent pro výpočty v Den stanovení referenční sazby a v hodinu, kdy je to obvyklé pro příslušnou měnu ve Finančním centru. Bude-li to relevantní, úroková sazba pro každé Výnosové období bude Agentem pro výpočty zaokrouhlena na základě matematických pravidel na 2 (slovy: dvě) desetinná místa podle 3. (slovy: třetího) desetinného místa. Úrokovou sazbu pro každé Výnosové období sdělí Agent pro výpočty ihned po jejím stanovení Administrátorovi, který ji bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14 těchto Společných emisních podmínek. Pro vyloučení pochybností platí, že pokud Referenční sazba zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto Referenční sazby sazba, která se bude místo této sazby běžně používat na trhu mezibankovních depozit. Takové nahrazení Referenční sazby (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících ze Společných emisních podmínek a příslušných Konečných podmínek nebo jejich vymahatelnosti a (ii) nebude považováno ani za změnu Společných emisních podmínek a příslušných Konečných podmínek ani za Případ porušení. Pokud by nahrazení Referenční sazby mělo negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o něm Schůze v souladu s článkem 12 Společných emisních podmínek. Zjištění a výpočty Administrátora ohledně stanovení Úrokové sazby budou pro Emitenta a Vlastníků dluhopisů závazné s výjimkou případu zjevné chyby.
- (d) Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty úroků. Je-li to však stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu, bude úrokový výnos za všechna či vybraná Výnosová období vyplacen kumulovaně ve vybraný Den výplaty úroků nebo ve vybrané Dny výplaty úroků nebo v Den konečné splatnosti dluhopisů; tím není jakkoli dotčena definice Výnosového období pro účely stanovení úrokového výnosu za příslušné Výnosové období.
- (e) Dluhopisy budou úročeny až do Dne konečné splatnosti dluhopisů nebo Dne předčasné splatnosti dluhopisů (včetně, tj. poslední den, kdy budou Dluhopisy ještě úročeny, bude příslušný Den 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 úrokové sazbě uvedené v odstavcích (a) až (c) nahoře až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

- (f) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) (nebude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu uvedeno, že se příslušný Zlomek dní aplikuje i pro výpočet částky úrokového výnosu za období jednoho běžného roku). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku, případně i za období jednoho běžného roku, stanoví-li tak Doplněk dluhopisového programu, se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného Zlomku dní. Doplněk dluhopisového programu může stanovit použití rozdílných Zlomků dní pro různá Výnosová období.
- (g) Pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu nestanoví jinak, je minimální výše úrokové sazby Dluhopisů rovna nule.

5.3 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a emisním kurzem takového Dluhopisu.
- (b) Jestliže částka (jmenovitá hodnota nebo Diskontovaná hodnota) v souvislosti s jakýmkoli neúročeným Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena příslušnou Diskontní sazbou, a to až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného Zlomku dní stanoveného v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

6. Splacení a odkoupení Dluhopisů

6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Společných emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě jiná hodnota, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to v souladu s článkem 7 těchto Společných emisních podmínek. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě jiná hodnota, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

6.2 Odkoupení Dluhopisů

Emitent může kdykoli odkoupit jakékoliv množství Dluhopisů na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

6.3 Zánik Dluhopisů

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

6.4 Předčasné splacení všech nebo části dosud nesplacených Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta

Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že se Emitent může rozhodnout předčasně splatit všechny nebo pouze část dosud nesplacených Dluhopisů dané Emise, a to k jakémukoliv dni (nebo k takovým dnům uvedeným v příslušném Doplnku dluhopisového programu) **(Rozhodnutí o předčasném splacení)**, pak má Emitent právo dle své úvahy předčasně splatit dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise, a to i částečně, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 30 (třicet) kalendářních dní před příslušným dnem předčasné splatnosti (nebo v takových jiných lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu) **(Den předčasné splatnosti dluhopisů)**.

Částečné předčasné splacení Dluhopisů dané Emise ovšem může Emitent realizovat maximálně 2x (dvakrát) s tím, že po případném druhém částečném předčasném splacení splatí zbylou část Dluhopisů dané Emise v plné výši k:

- (a) Dni konečné splatnosti dluhopisů, nebo
- (b) Dni předčasné splatnosti určenému v souladu s prvním odstavcem tohoto článku 6.4.

Pokud Emitent využije svého práva na předčasné (i částečné předčasné) splacení Dluhopisů dané Emise, musí v takovém případě být Vlastníkovi dluhopisů splacen vždy i nevyplacený úrokový výnos (tzv. alikvotní úrokový výnos, AÚV), který bude odpovídat vyšší z následujících dvou částek:

- (a) AÚV ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů včetně, nebo
- (b) mimořádnému úrokovému výnosu odpovídajícímu celkovému kumulovanému AÚV za období od Data emise do data stanoveného v Doplnku dluhopisového programu, poníženého o částku odpovídající veškerým již vyplaceným úrokovým výnosům z Dluhopisů.

Informaci o jakémkoli předčasném (i částečném předčasném) splacení Dluhopisů musí Emitent zároveň písemně oznámit BCPP, Společnému zástupci a Administrátorovi, a to nejpozději 30 (třicet) kalendářních dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

Předčasné (i částečné předčasné) splacení či splacení Dluhopisů dané Emise je Emitent povinen realizovat bezhotovostním převodem Částky k úhradě na bankovní účet Administrátora. Po dohodě Emitenta a Společného zástupce ohledně výše jmenovité hodnoty Dluhopisů dané Emise, které mají být takto předčasně splaceny, oznámí Administrátor Emitentovi přesnou výši Částky k úhradě (včetně kalkulace) za účelem zajištění, že taková Částka k úhradě pokrývá veškeré platby relevantní ve vztahu k předčasně spláceným Dluhopisům dané Emise (včetně příslušného AÚV). Emitent je povinen zajistit připsání peněžních prostředků odpovídajících Částce k úhradě oznámené Administrátorem Emitentovi podle předchozí věty na účet Administrátora nejpozději tři Pracovní dny před příslušným Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž Administrátor následně do pěti Pracovních dnů ode dne obdržení peněžních prostředků ze strany Emitenta, případně ode Dne předčasné splatnosti dluhopisů, vypořádá splacení vůči Vlastníkům dluhopisů.

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

6.5 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

V tomto článku:

Ultimátní vlastník znamená pana Jiřího Pokorného, datum narození 30. července 1975, bytem Švédská 1010/15, Smíchov, 150 00 Praha 5, jeho děti, jeho manželku, paní Dagmar Pokornou, datum narození 29. června 1977, bytem Švédská 1010/15, Smíchov, 150 00 Praha 5 nebo svěřenský fond, trust nebo obdobnou entitu, jejímž zakladatelem nebo zřizovatelem je nebo bude pan Jiří Pokorný.

Změna ovládnutí znamená situaci, kdy Ultimátní vlastník nebo osoby jím ovládané, přestane společně v jakékoli kombinaci vlastnit přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu alespoň 50,01 % v Emitentovi a/nebo Ručiteli nebo pozbyde právo jmenovat většinu členů statutárního nebo kontrolního orgánu Emitenta a/nebo Ručitele.

V případě, že dojde ke Změně ovládnutí, jež nebyla předem odsouhlasena ze strany Společného zástupce, je Emitent tuto skutečnost povinen oznámit bez zbytečného odkladu (vždy však nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke Změně ovládnutí došlo) Vlastníkům dluhopisů, a to způsobem uvedeným v článku 14.1 a dále rovněž Společnému zástupci. Společný zástupce může do 30 kalendářních dnů poté, co mu byla Změna ovládnutí takto oznámena (v souladu s předchozí větou), udělit souhlas s takovou Změnou ovládnutí. Vlastník dluhopisů je oprávněn podle svého rozhodnutí požádat o předčasné splacení svých Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**), a to vždy za 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů vlastněných tímto Vlastníkem dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) navýšené o AÚV, který bude splatný ke dni následujícím bezprostředně po uplynutí 45 (čtyřiceti pěti) kalendářních dní poté, kdy Vlastník dluhopisů doručil Oznámení o předčasném splacení Administrátorovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů musí být doručeno Administrátorovi nejpozději 45 (čtyřicet pět) kalendářních dnů ode dne, kdy byla Změna ovládnutí oznámena Vlastníkům dluhopisů Emitentem dle předchozího odstavce.

Tímto není dotčeno právo požádat o předčasné splacení 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a s tím souvisejícího dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s ustanoveními článků 9 a 12.4.1 Společných emisních podmínek.

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.5 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 Společných emisních podmínek.

6.6 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 6, 9 a 12.4.1 Společných emisních podmínek.

6.7 Nesplacení dluhů Emitenta

Pokud ke Dni splatnosti dluhopisů nebudou uhrazeny všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů, tak Dluhopisy k takovému Dni splatnosti dluhopisů nezanikají a budou dále vedeny v evidenci CDCP, a to až do dne, kdy Administrátor CDCP potvrdí, že Emitent veškeré své dluhy z Dluhopisů uhradil.

7. Platební podmínky

7.1 Výplaty

Emitent se zavazuje Vlastníkům dluhopisů vyplácet výnosy (nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) a Vlastníkům dluhopisů splatit Částku k úhradě, a to za podmínek, způsobem a v místě uvedeném v Emisních podmínkách příslušné Emise dluhopisů a za podmínek stanovených daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

7.2 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový či jiný výnos a splatit Částku k úhradě výlučně v měně, ve které je v Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů dané Emise, není-li podle příslušného Doplnku dluhopisového programu přípustné vyplácení úrokového či jiného výnosu a/nebo splacení Částky k úhradě v jiné měně nebo měnách.

V případě, že jakákoliv měna nebo národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny dluhy z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR 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 těchto Společných emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ porušení podle těchto Společných emisních podmínek.

7.3 Den výplaty

Výplaty úrokových či jiných výnosů (pokud je relevantní) a splacení Částky k úhradě budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v Emisních podmínkách, tj. podle smyslu v Den výplaty úroků (s výjimkou uvedenou v článcích 5.1(c) a 5.2.1(d) těchto Společných emisních podmínek, kdy se úrokový výnos vyplácí kumulovaně ve vybraný Den výplaty úroků nebo vybrané Dny výplaty úroků nebo v Den konečné splatnosti dluhopisů), Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů (každý z těchto dnů **Den výplaty**), a to prostřednictvím Administrátora. Samotné vypořádání jednotlivých plateb ze strany Administrátora bude provedeno standardně do pěti Pracovních dnů ode dne obdržení peněžních prostředků ze strany Emitenta, případně ode Dne výplaty v souladu s článkem 7.6 Společných emisních podmínek níže.

7.4 Konvence pracovního dne

V Doplnku dluhopisového programu může být stanoveno, že dochází k úpravě Dnů výplaty v souladu s konvencí pracovního dne (**Konvence pracovního dne**), potom platí, že pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovní den, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který:

- (a) je nejbližší následujícím Pracovním dnem, a to v případě, že v Doplnku dluhopisového programu je stanovena Konvence pracovního dne Následující, nebo
- (b) je nejbližší následujícím Pracovním dnem, avšak v případě, že by takový nejbližší následující Pracovní den spadl do dalšího kalendářního měsíce, bude Den výplaty namísto toho připadat na nejbližší předcházející Pracovní den, a to v případě, že v Doplnku dluhopisového programu je stanovena Konvence pracovního dne Upravená následující, nebo

- (c) je nejbližše předcházejícím Pracovním dnem, a to v případě, že v Doplnku dluhopisového programu je stanovena Konvence pracovního dne Předcházející,

přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené Konvence pracovního dne.

7.5 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

- (a) Není-li v těchto Společných emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů nebo jim splatí Částku k úhradě, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, ledaže bylo Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději 10 (deset) kalendářních dnů po příslušném Rozhodném dnem pro výplatu prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, přičemž v takovém případě bude Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů nebo splatí Částku k úhradě takové osobě nebo osobám (Oprávněné osoby), pakliže již příslušnou výplatu neprovedl.
- (b) Pro účely určení příjemce úrokového či jiného výnosu nebo Částky k úhradě nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů zapsaným v centrální evidenci nebo evidenci navazující na centrální evidenci po Rozhodném dni pro výplatu.
- (c) Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být pro účely zaplacení Částky k úhradě převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu až do příslušného Dne výplaty.
- (d) Jsou-li Dluhopisy dle zápisu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři zastaveny, považuje se zástavní věřitel zapsaný ve výpisu z evidence příslušné Emise vyhotoveným Centrálním depozitářem ke konci Rozhodného dne výplaty za osobu oprávněnou k výplatě úrokových či jiných výnosů a jmenovité hodnoty ve vztahu k příslušným Dluhopisům, ledaže (i) z výpisu z evidence příslušné Emise je zřejmé, že osobou oprávněnou k výplatě výnosu ze zastavených Dluhopisů je příslušný Vlastník dluhopisů, a/nebo (ii) je Administrátorovi prokázáno jiným pro Administrátora uspokojivým způsobem, že příslušný Vlastník dluhopisů má právo na výplatu ve vztahu k zastaveným Dluhopisům na základě dohody mezi takovým Vlastníkem dluhopisů a zástavním věřitelem.
- (e) Pokud Oprávněná osoba požádá o provedení platby prostřednictvím zmocněnce, provede Administrátor platbu pouze po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie plné moci, přičemž podpis Oprávněné osoby na plné moci musí být úředně ověřen, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak. Dokumenty vydané v zahraničí musí být superlegalizovány nebo opatřeny apostilou, nestanoví-li příslušná mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak.
- (f) Jakékoli dokumenty předložené Oprávněnými osobami a Emitentem Administrátorovi v souvislosti s platbami Oprávněným osobám musí být v českém, slovenském nebo anglickém jazyce nebo přeloženy do českého jazyka soudním překladatelem, není-li v těchto Společných emisních podmínkách stanoveno jinak nebo není-li se souhlasem Administrátora dohodnuto jinak.

7.6 Provádění plateb

- (a) Po uplynutí relevantního Rozhodného dne Administrátor bez zbytečného odkladu v případě potřeby požádá relevantní třetí strany o poskytnutí podkladů nezbytných pro výpočet srážkové daně a následně kvantifikuje její výši (Částka srážkové daně).
- (b) Splacení (případně předčasné splacení) Částky k úhradě nebo úrokového či jiného výnosu z Dluhopisů je Emitent povinen realizovat bezhotovostním převodem příslušné částky, která bude zahrnovat Částku srážkové daně, ledaže Emitent rozhodne jinak na základě informace o Částce srážkové daně obdržené od Administrátora nejpozději čtyři Pracovní dny před příslušným Dnem výplaty (Částka pro splacení) na bankovní účet Administrátora. Emitent je povinen zajistit připsání peněžních prostředků odpovídajících Částce pro splacení na účet Administrátora nejpozději tři Pracovní dny před příslušným Dnem výplaty, přičemž Administrátor následně do pěti Pracovních dnů ode dne obdržení peněžních prostředků ze strany Emitenta, případně ode Dne výplaty, vypořádá splacení vůči Vlastníkům dluhopisů.
- (c) Pokud bude Částka srážkové daně dle odstavce (a) výše vypočtena až po převedení Částky pro splacení dle odstavce (b) výše, je Administrátor povinen na žádost Emitenta, případně i na základě vlastního rozhodnutí, převést na bankovní účet Emitenta Částku srážkové daně zpět, avšak pouze do výše, která na klientském účtu Emitenta vedeném u Administrátora zbyde po úhradě Částky k úhradě Oprávněným osobám.
- (d) Emitent je povinen zajistit připsání peněžních prostředků na účet Administrátora nejpozději tři Pracovní dny před jakýmkoliv Dnem výplaty.
- (e) Emitent, Administrátor a Společný zástupce jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud taková změna nemá negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 14.1 Společných emisních podmínek. V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 Společných emisních podmínek.
- (f) V případě, že v souladu s platnými právními předpisy podléhá příjem z Dluhopisů, vyplácený Emitentem, jakékoli formě daňové srážky (včetně srážky zajištění daně), za jejíž provedení odpovídá Emitent jakožto plátce daně, provede Emitent tuto srážku a související odvod ve stanovené lhůtě a výši. Emitent je obecně povinen takto postupovat zejména v případě příjmu z Dluhopisů ve formě pevného úrokového výnosu, pokud tento příjem vyplácí fyzickým či právnickým osobám, které jsou českými daňovými nerezidenty, anebo fyzickým osobám, které jsou českými daňovými rezidenty.

7.7 Změna způsobu provádění plateb

Emitent, Administrátor a Společný zástupce jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud taková změna nemá negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 14.1. V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12.

8. Zdanění

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

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

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

V detailech viz kapitulu XI. (*Devizová regulace a zdanění v České republice*) Základního prospektu.

9. Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech porušení

9.1 Případy porušení

Případ porušení znamená každou z následujících situací:

(a) Neplacení

Jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena do 5 kalendářních dnů ode dne splatnosti a zůstane neuhrazená déle než 20 (dvacet) kalendářních dnů ode dne splatnosti.

(b) Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v bodě (a) výše a bodech (c) až (j) níže) v souvislosti s Dluhopisy (pro vyloučení pochybností se uvádí, že za takovou povinnost se (i) považuje vždy porušení jakékoli povinnosti Emitenta uvedené v článku 4 a situace, kdy Emitent nezajistil, aby bylo splněno, co bylo ujednáno dle článku 4, ale (ii) nepovažuje skutečnost zakládající právo Vlastníka dluhopisu požadovat předčasné splacené podle článku 6.5), a takové porušení, nezajištění nebo neplnění nebude napraveno do 20 (dvaceti) Pracovních dnů. V případě článku 4.3 nastane Případ porušení, pokud nedojde k Nápravě v souladu s podmínkami tam uvedenými.

(c) Ukončení činnosti

- (i) Emitent, Ručitel či jiná Subholdingová společnost přestane provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost, nebo
- (ii) Emitent či Ručitel přestane být oprávněn vykonávat svou hlavní podnikatelskou činnost.

(d) Platební neschopnost nebo insolvenční návrh

- (i) Emitent, Ručitel nebo Subholdingová společnost navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (**Insolvenční návrh**), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů,
- (ii) soudem nebo jiným příslušným orgánem je pravomocně rozhodnuto o úpadku Emitenta, Ručitele nebo Subholdingové společnosti,
- (iii) ve vztahu k Emitentovi, Ručiteli nebo Subholdingové společnosti je zahájeno insolvenční či jiné obdobné řízení, ledaže návrh na zahájení takového řízení je (A) v případě Emitenta, Ručitele nebo Subholdingové společnosti do 45 (čtyřiceti pěti) kalendářních dnů vzat zpět nebo je v této lhůtě insolvenčním soudem odmítnut či

zamítnut z jiných důvodů než z důvodu nedostatku majetku podle bodu (iv) níže, nebo (B) v případě pouze Emitenta nebo Subholdingové společnosti, český insolvenční soud rozhodl podle § 100a zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, o předběžném posouzení insolvenčního návrhu a tento návrh ve lhůtě podle § 128a odst. 1 tohoto zákona odmítl pro zjevnou bezdůvodnost,

- (iv) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že majetek Emitenta, Ručitele nebo Subholdingové společnosti by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením, nebo
- (v) Emitent, Ručitel nebo Subholdingová společnost navrhne skupině věřitelů nebo se skupinou věřitelů uzavře dohodu o narovnání, sestavení časového harmonogramu plnění pohledávek nebo jiné úpravě svých dluhů z důvodu, že není schopna je plnit řádně a včas.

(e) **Likvidace**

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta, Ručitele, nebo Subholdingové společnosti o zrušení s likvidací.

(f) **Soudní a jiné rozhodnutí**

Jedno či více pravomocných rozhodnutí či příkazů (včetně pravomocného příkazu vykonávajícího závazné rozhodčí rozhodnutí) k platbě peněžní částky převyšující 30 milionů Kč nebo ekvivalent této částky v jiné měně (pokud není krytá pojištěním či příslibem odškodnění a pojistitel či poskytovatel příslibu odškodnění neodmítl plnění) je vydáno proti Emitentovi, Ručiteli nebo Subholdingové společnosti a tyto nejsou do 30 (třiceti) Pracovních dnů od jejich vydání zrušeny či zaplaceny.

(g) **Protiprávnost**

Dluhy z Dluhopisů nebo dluhy z Ručení přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy a takový stav není napraven do 10 (deseti) Pracovních dnů (včetně).

(h) **Omezení přeměn**

Emitent, Ručitel nebo Subholdingová společnost se zúčastní fúze, sloučení, rozdělení, převodu jmění na společníka nebo jiné přeměny či skuteční změnu své právní formy, nebo prodá či vloží do základního kapitálu jiné společnosti, nebo jakýmkoli způsobem převede, zastaví nebo pronajme, svůj závod nebo jeho podstatnou část (**Přeměna**) bez předchozího písemného souhlasu Společného zástupce.

(i) **Ukončení Ručení**

Ručení (včetně případného nového ručení, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním ručením a bylo předem písemně odsouhlaseno ze strany Agenta pro zajištění) zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platné a účinné a Emitent nezajistí vystavení nového ručení, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním ručením a které bylo předem písemně odsouhlaseno ze strany Agenta pro zajištění ani do pěti Pracovních dnů od okamžiku zániku platnosti a účinnosti nebo Emitent nebo Ručitel namítne nebo se dovolá neplatnosti či neúčinnosti Ručení (včetně případného nového ručení, které je co do obsahu a

formy srovnatelné s původním ručením a bylo předem písemně odsouhlaseno ze strany Agentu pro zajištění).

(j) **Nezřízení či zrušení Zajištění**

Nedojde ke zřízení Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů resp. Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele za podmínek a ve lhůtách uvedených v člancích 3.6 a 4.11 Emisních podmínek a toto porušení není napraveno do 20 (dvaceti) Pracovních dnů (včetně) poté, kdy k porušení došlo, nebo (po zřízení Zajištění) zástavní práva v rámci Zajištění nebudou zástavními právy prvního pořadí (podle podmínek a lhůt uvedených v článku 4.11), Zajištění zanikne nebo přestane být platné a účinné a Emitent nezajistí zřízení nového zajištění, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním Zajištěním a které bylo předem odsouhlaseno ze strany Agentu pro zajištění ani do 10 (deseti) Pracovních dnů od okamžiku zániku platnosti a účinnosti, nebo Emitent, Ručitel nebo kterýkoliv Zástavce namítne nebo se dovolá neplatnosti či neúčinnosti Zajištění.

9.2 Informační povinnosti a náprava

Emitent je povinen informovat Společného zástupce o tom, že došlo k Případu porušení, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dnů ode dne, kdy se o Případu porušení dozvěděl. Tuto informační povinnost je Emitent povinen splnit prostřednictvím písemného sdělení adresovaného Společnému zástupci, které bude obsahovat:

- (a) prohlášení Emitenta o tom, že nastal Příklad porušení podle těchto Emisních podmínek,
- (b) odkaz na konkrétní ustanovení těchto Emisních podmínek, které bylo porušeno, a
- (c) uvedení všech rozhodných skutečností, které k takovému porušení podle názoru Emitenta vedly.

Pokud se Společný zástupce na základě informace od Emitenta ve smyslu předchozího odstavce anebo z vlastní iniciativy (podle toho, která skutečnost nastane dříve) dozví o jakémkoli Případu porušení, může v takovém případě poskytnout Emitentovi dodatečnou lhůtu k nápravě zjištěného porušení. Pokud v této dodatečné lhůtě dojde ze strany Emitenta k nápravě zjištěného porušení, nebude se nadále ode dne zjednání nápravy jednat o Příklad porušení pro účely Emisních podmínek.

Společný zástupce průběžně informuje o skutečnostech, které se dozvěděl od Emitenta v souladu s tímto článkem Agentu pro zajištění.

9.3 Předčasné splacení

Pokud nastane a trvá Příklad porušení, přičemž pro účely tohoto článku 9 Příklad porušení „trvá“, dokud není napraven, může Společný zástupce:

- (a) písemným oznámením určeným Emitentovi doručeným na adresu sídla Emitenta nebo doručeným do datové schránky Emitenta (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů a dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit v souladu s článkem 9.4 spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem, nebo
- (b) svolat Schůzi k navržení společného postupu (případně společnou Schůzi, jedná-li se o Příklad porušení ve vztahu k více Emisím na základě Dluhopisového programu), přičemž taková (společná) Schůze může mj. prostou většinou rozhodnout o pověření Společného zástupce

k tomu, aby zaslal Emitentovi Oznámení o předčasném splacení a dále postupoval podle bodu (a) výše.

9.4 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy bylo Společným zástupcem doručeno Emitentovi na adresu jeho sídla Oznámení o předčasném splacení (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**), ledaže příslušný Případ porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.5.

9.5 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být Společným zástupcem písemně vzato zpět, avšak jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a zároveň doručeno na adresu sídla Emitenta či do datové schránky Emitenta nejpozději tři Pracovní dny předtím, než se příslušné částky stávají splatnými podle předchozího článku 9.4.

9.6 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pokud ustanovení článku 9 nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se obdobně použijí ustanovení článku 7.

10. Promlčení

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

11. Administrátor a Kodační agent

11.1 Administrátor

11.1.1 *Určená provozovna*

Administrátorem je WOOD FS. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 Společných emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese:

WOOD & Company Financial Services, a.s.,
Náměstí Republiky 1079/1a
Nové Město, 110 00 Praha 1

11.1.2 *Změna Určené provozovny a Platebního místa*

Administrátor může kdykoli určit jinou nebo další Určenou provozovnu Administrátora. Před vydáním jakékoli konkrétní Emise dluhopisů budou případná jiná či další Určená provozovna Administrátora uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Pokud dojde ke změně Určené provozovny Administrátora nebo Platebního místa u již vydané konkrétní Emise dluhopisů, oznámí Emitent (prostřednictvím Administrátora) Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a/nebo Platebního místa stejným způsobem, jakým uveřejnil Emisní podmínky dané Emise dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (slovy: patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (slovy: třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (slovy: třicátým) dnem po takovém Dni výplaty. Pokud by změna Určené provozovny nebo Platebního místa měla negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 12 Společných emisních podmínek.

11.1.3 *Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů*

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

11.2 Agent pro výpočty

11.2.1 *Agent pro výpočty*

Agentem pro výpočty je WOOD FS.

11.2.2 *Vztah Agentu pro výpočty k Vlastníkům dluhopisů*

V souvislosti s plněním povinností Agentu pro výpočty jedná Agent pro výpočty jako zástupce Emitenta, za dluhy Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů, není-li v zákoně uvedeno jinak.

11.3 Kotační agent

11.3.1 *Další a jiný Kotační agent*

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta.

11.3.2 *Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů*

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s Kotačním agentem uzavřené mezi Emitentem a Kotačním agentem (jiným než Emitentem) jedná Kotační agent jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

12. Schůze a změny Emisních podmínek

12.1 Působnost a svolání Schůze

12.1.1 *Právo svolat Schůzi*

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

- (a) stanovených Emisními podmínkami, platnými právními předpisy a v souladu s nimi,
- (b) kdy Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit v souladu s článkem 12.1.2, a
- (c) kdy je konání Schůze předpokládáno v člancích 3.7, 3.8, 3.9 (ve vztahu k rozhodnutí o Akceleraci) nebo 12.3.3.

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

- (d) Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit podle článku 12.1.2 písm. (a) až (d),
- (e) konání Schůze je předpokládáno v článku 3.7, a
- (f) předtím, než Agent pro zajištění zahájí výkon Zajištění podle článku 3.9, pokud se Agent pro zajištění nerozhodne jít cestou získání souhlasu Společného zástupce.

V případech, kdy je Schůze svolána Agentem pro zajištění, je Emitent povinen poskytnout Agentovi pro zajištění veškerou součinnost.

Svolavatel, pokud jím je Agent pro zajištění, Společný zástupce, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 12.1.4 (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi), a (ii) uhradit Administrátorovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze (podmínky (i) a (ii) jsou předpokladem pro účinné svolání Schůze).

Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu Emisi dluhopisů a má-li se rozhodovat o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, včetně změny v osobě Agentu pro zajištění, změny v osobě Společného zástupce nebo rozhodování ve vztahu k Zajištění, je třeba vždy svolat společnou schůzi Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. V případě, že by svolavatelem ve vztahu k takovému společnému zájmu Vlastníků dluhopisů měl být Agent pro zajištění, Společný zástupce, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout takovému svolavateli veškerou součinnost nutnou pro svolání společné schůze Vlastníků dluhopisů.

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je oprávněn svolat Schůzi bez omezení.

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů pouze v případě:

- (a) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle Zákona o dluhopisech vyžaduje (**Změna emisních podmínek**),
- (b) že nastaly důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění (**Ukončení činnosti agenta pro zajištění**),
- (c) požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise (společně se Změnou emisních podmínek a Ukončením činnosti agenta pro zajištění **Změna zásadní povahy**), a
- (d) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku 3.5.

Emitent je oprávněn svolat Schůzi k navržení společného postupu, pokud by podle jeho názoru mohlo dojít k Případu porušení.

Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech.

12.1.3 Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze

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

12.1.4 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 14 Společných emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dnů před dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Agent pro zajištění, Společný zástupce, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci

dluhopisů, je svolavatel povinen (jsou svolavatelé povinni) doručit ve stejné lhůtě oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) adresované Emitentovi a doručené Administrátorovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na Internetových stránkách emitenta. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů názvem Dluhopisu, Datem emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina začátku konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod. a později než v 17.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) Rozhodný den pro účast na schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, účastnit se Schůze a hlasovat na ní je oprávněn pouze (i) Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Emise vedené Centrálním depozitářem a je uveden ve výpisu z evidence Emise ke konci sedmého dne před datem příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na schůzi**), nebo (ii) osoba, která Administrátorovi poskytne potvrzení od správce, na jehož účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, o tom, že k Rozhodnému dni pro účast na schůzi byla Vlastníkem dluhopisů a že Dluhopisy držené touto osobou jsou evidovány na účtu správce z důvodu jejich správy (**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**). Potvrzení podle předchozí věty musí být písemné (s úředně ověřenými podpisy) a v souladu s požadavky Administrátora ohledně obsahu i formy. Pokud je správce právníkou osobou, Administrátor je oprávněn požadovat, aby k tomuto potvrzení byl přiložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu správce z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než tři měsíce před datem příslušné Schůze. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

Jsou-li Dluhopisy přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor, je Rozhodným dnem pro účast na schůzi sedmý den předcházející dni konání příslušné Schůze.

12.2.2 Hlasovací právo

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 Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezánikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 Společných emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní.

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

12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, Společný zástupce (resp. jiný společný zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 12.3.3 Společných emisních podmínek) (není-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi), hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem a Agent pro zajištění.

V případě, že je Schůze svolaná Agentem pro zajištění, konána z důvodu, který se Agentem pro zajištění týká nebo v jiném případě, kdy je vyžadována jeho přítomnost zákonem nebo těmito Emisními podmínkami, je Agent pro zajištění povinen se Schůze zúčastnit.

12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž nesplacená jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3, se pro účely usnášeníschopnosti Schůze nezapočítávají. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nepřihlíží se k jeho hlasům, je-li současně Osobou oprávněnou k účasti na schůzi. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů a Osobách oprávněných k účasti na schůzi v souladu s Emisními podmínkami.

12.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Agentem pro zajištění, Společným zástupcem, Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený Prostou většinou. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Agentem pro zajištění, Společným zástupcem, Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

12.3.3 Společný zástupce vlastníků dluhopisů

Schůze může usnesením rozhodnout o změně v osobě společného zástupce vlastníků dluhopisů. Společným zástupcem vlastníků dluhopisů může být fyzická nebo právnická osoba. Rozsah činností Společného zástupce je detailně upraven v článku 3.4. Smlouva o ustanovení společného zástupce bude veřejnosti přístupná na Internetových stránkách emitenta.

12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článků 12.1.2(a) až 12.1.2(c), nebo (ii) volí a odvolává společný zástupce, je třeba Kvalifikované většiny. K přijetí ostatních usnesení je třeba Prosté většiny.

12.3.5 Odročení Schůze

Pokud do jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není usnášeníschopná, bude bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o Změně emisních podmínek podle článku 12.1.2, usnášeníschopná do jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů od původního termínu. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno nejpozději do 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o Změně emisních podmínek podle článku 12.1.2 je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost podle článku 12.3.1.

12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

12.4.1 *Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze*

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy podle článku 12.1.2, Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu ze Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), je oprávněna požadovat vyplacení dosud nesplacené (i) jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede (v případě převodu toto právo zaniká).

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

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

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnou zásadní povahy s výjimkou Změny emisních podmínek podle článku 12.1.2(a), tj. kdy souhlas Schůze s jejich změnou vyžaduje zákon, může Schůze současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s rozhodnutím Schůze, může Vlastník dluhopisů požadovat vyplacení dosud nesplacené (i) jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s Emisními podmínkami nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, přičemž Dluhopisy není oprávněn od tohoto okamžiku převést. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno ve Lhůtě pro žádost, a to Žádostí určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné v Den předčasné splatnosti dluhopisů, tj. k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém uplynula Lhůta pro žádost.

12.4.2 **Náležitosti Žádosti**

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

12.5 **Zápis z jednání**

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 (třiceti) kalendářních dnů od konání Schůze zápis obsahující závěry Schůze, zejména přijatá usnesení. Pokud svolavatelem Schůze je Agent pro zajištění, Společný zástupce, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, musí být zápis nejpozději do 30 (třiceti) kalendářních dnů od konání Schůze rovněž doručen Emitentovi a Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat, dokud neuplyne promlčecí doba pro uplatnění práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze bude k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů na Internetových stránkách emitenta. Emitent je povinen ve lhůtě

do 30 (třiceti) kalendářních dnů od konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 14. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy podle článku 12.1.2, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutích Schůze pořízen notářský zápis s uvedením jmen Osob oprávněných k účasti na schůzi, které hlasovaly pro přijetí usnesení, a počtů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

12.6 Upozornění

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

- (a) odchyľně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, má Žadatel v případech uvedených v prvním odstavci článku 12.4.1 právo pouze požadovat splacení (i) jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, nikoliv odkup Dluhopisů za tržní cenu, a
- (b) odchyľně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel v souladu s Emisními podmínkami právo, stávají splatnými až k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém uplynula Lhůta pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

12.7 Rozhodování mimo Schůzi

12.7.1 Oznámení návrhu rozhodnutí

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

12.7.2 Osoby oprávněné rozhodovat mimo Schůzi

Rozhodování mimo Schůzi je oprávněn se účastnit pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o sedm (7) kalendářních dnů dni oznámení návrhu rozhodnutí dle článku 12.7.1 (**Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro rozhodování mimo Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro rozhodování mimo Schůzi se nepřihlíží.

12.7.3 Přijetí rozhodnutí

Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního Vlastníka dluhopisů k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí. Pokud se Vlastník dluhopisů nevyjádří,

platí, že s návrhem nesouhlasí. Jedná-li se o návrh o věcech představujících Změnu zásadní povahy, je k platnému započtení hlasu vyžadován úředně ověřený vlastnoruční podpis nebo musí být hlasování učiněno prostřednictvím datové schránky.

12.7.4 Ostatní ustanovení

Pro rozhodování mimo Schůzi se ustanovení článků 12 až 12.5 použije obdobně. Za den konání Schůze se považuje poslední den lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků. Pro obsah notářského zápisu se § 80gd odst. 2 zákona č. 35/1992 Sb., notářského řádu, v platném znění (**Notářský řád**) použije přiměřeně s tím, že namísto údaje identifikujícího notářský zápis o návrhu rozhodnutí se uvede obsah navrženého rozhodnutí a prohlášení podle § 80gd odst. 2 písm. j) Notářského řádu se neuvede.

13. Změny Společných emisních podmínek

V případech vyžadovaných zákonem lze Společné emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna Společných emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta.

14. Oznámení

14.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů

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

14.2 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Agentu pro zajištění

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Agentu pro zajištění bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetových stránkách www.wood.cz, v sekci Produkty, podsekcí Dluhopisy s tím, že tento způsob oznamování Vlastníkům dluhopisů bude platný pouze po dobu, kdy bude funkci Agentu pro zajištění vykonávat WOOD FS. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění oznámení podle těchto Společných emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

14.3 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Společného zástupce

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Společného zástupce bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetových stránkách www.wood.cz, v sekci Produkty, podsekcí Dluhopisy s tím, že tento způsob oznamování Vlastníkům dluhopisů bude platný pouze po dobu, kdy bude funkci Společného zástupce vykonávat WOOD FS. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění oznámení podle těchto Společných emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

14.4 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Administrátora

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Administrátora bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetových stránkách www.wood.cz, v sekci Produkty, podsekcí Dluhopisy s tím, že tento způsob oznamování Vlastníkům dluhopisů bude platný pouze po dobu, kdy

bude funkci Administrátora vykonávat WOOD FS. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění oznámení podle těchto Společných emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

14.5 Oznámení Emitentovi

Jakékoli oznámení Emitentovi bude platné a účinné:

- (a) okamžikem jeho doručení prostřednictvím doporučené pošty (nebo obdobným způsobem) nebo kurýrní službou, nebo
- (b) okamžikem jeho doručení do datové schránky Emitenta s tím, že Emitent souhlasí, že doručení potvrzuje takové doručení, nebo
- (c) okamžikem jeho doručení e-mailem s tím, že Emitent souhlasí, že doručení potvrzuje takové doručení.

Jakékoliv takové oznámení musí obsahovat rovněž ISIN Dluhopisů.

15. Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se řídí a budou vykládány v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi Emisních podmínek, česká verze bude rozhodující.

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

16. Definice

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

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

Akcionář City Home Invest III znamená jakéhokoli přímého akcionáře City Home Invest III.

Akcionář ručitele znamená SATPO Group a jakéhokoli jiného přímého akcionáře Ručitele.

BCPP znamená společnost Burza cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 471 15 629, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773.

Centrální depozitář znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 00, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 4308.

City Home Finance III znamená společnost City Home Finance III, s.r.o., se sídlem na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika, IČO: 190 84 170, LEI:

3157005NWQ5YF72BY482, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 380528.

City Home Invest III znamená společnost City Home Invest III, s.r.o., se sídlem na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 045 48 817, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 27415.

Částka k úhradě znamená jmenovitou hodnotu Dluhopisů (nebo její část v případě částečného předčasného splacení Dluhopisů), popřípadě Diskontovanou hodnotu (jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu), popřípadě AÚV náležející k předčasně spláceným Dluhopisům (je-li relevantní), jenž Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

ČNB znamená Českou národní banku, 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, v platném znění, případně jinou osobu, která může mít v budoucnosti příslušné pravomoci České národní banky.

Datum emise znamená datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

Dceřiná společnost znamená jakoukoli osobu, v níž má jiná osoba přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu takové osoby, nebo osob v obdobném postavení, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit nebo jejíž účetní závěrky jsou zahrnuty do konsolidačního celku ovládající osoby, nebo jejíž účetní závěrky jsou konsolidovány s účetními závěrkami ovládající osoby v souladu s IFRS nebo jinými příslušnými účetními standardy uplatňovanými ve vztahu k příslušné osobě.

Den konečné splatnosti dluhopisů znamená každý den označený jako Den konečné splatnosti dluhopisů v Doplněku dluhopisového programu v souladu s článkem 7.3 těchto Společných emisních podmínek.

Den předčasné splatnosti dluhopisů má význam uvedený v článcích 6.4, 6.5, 9.4 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek.

Den splatnosti dluhopisů znamená Den konečné splatnosti dluhopisů, Den předčasné splatnosti dluhopisů, a dále každý případný další den označený jako Den splatnosti dluhopisů v Doplněku dluhopisového programu.

Den stanovení referenční sazby znamená den, ke kterému se stanovuje Referenční sazba pro příslušné Výnosové období a který je uveden jako takový v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu nebo tyto Společné emisní podmínky jinak, pak platí, že Dnem stanovení Referenční sazby pro příslušné Výnosové období je 5. (slovy: pátý) Pracovní den před prvním dnem takového Výnosového období.

Den výplaty znamená každý Den výplaty úroků a Den splatnosti dluhopisů.

Den výplaty úroků znamená každý den označený jako Den výplaty úroků v Doplněku dluhopisového programu v souladu s článkem 7.3 těchto Společných emisních podmínek.

Diskontovaná hodnota znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisů ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného Zlomku dní. Takto získaná

hodnota bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

Emise City Home znamená jakoukoliv emisi dluhopisů vydanou společností City Home Finance III pod dluhopisovým programem zřízeným v roce 2023.

EUR, Euro či **euro** znamená zákonnou měnu členských států Evropské unie, které přijaly tuto jednotnou měnu.

EURIBOR znamená:

- (A) úrokovou sazbu v procentech p.a. nabídnutou pro EUR, která je uvedena v informačním systému Bloomberg na straně EBF (resp. na jakékoli případné nástupnické straně, nebo v jiném Zdroji referenční sazby uvedeném v Doplnku dluhopisového programu) pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období a která je platná pro den, kdy je sazba EURIBOR zjišťována. V případě, že Výnosové období je takové období, pro které není sazba EURIBOR zjištělná tímto způsobem, pak sazbu EURIBOR určí Agent pro výpočty na základě výpočtu lineární interpolace mezi sazbou EURIBOR pro nejbližší delší období, pro které je sazba EURIBOR tímto způsobem zjištělná, a sazbou EURIBOR pro nejbližší kratší období, pro které je sazba EURIBOR tímto způsobem zjištělná. Pokud není možno sazbu EURIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci, použije se níže uvedený odstavec (B).
- (B) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu EURIBOR podle předchozího odstavce (A), bude v takový den sazba EURIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej mezibankovních depozit v EUR pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, získaných v tento den po 11:00 (slovy: jedenácté) hodině dopoledne bruselského času od alespoň tří (slovy: tři) bank dle volby Agentu pro výpočty působících na relevantním mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří sazbu EURIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se roční úroková sazba rovnat (i) sazbě EURIBOR zjištěné v souladu s odstavcem (A) výše v nejbližším předchozím Dni stanovení referenční sazby, v němž byla sazba EURIBOR takto zjištělná, nebo pokud nebyl žádný takový den, (ii) úrokové sazbě použitelné ve vztahu k Dluhopisům v bezprostředně předchozím Výnosovém období, (x) snížené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba EURIBOR určena, pokud se dle Doplnku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako součet Referenční sazby a Marže, nebo (y) zvýšené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba EURIBOR určena, pokud se dle Doplnku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako rozdíl mezi Referenční sazbou a Marží.

Kč, česká koruna, koruna česká znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

Kvalifikovaná většina znamená tři čtvrtinovou většinu hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na svolané Schůzi.

Manažer znamená WOOD FS.

Marže znamená marži v souvislosti s Referenční sazbou vyjádřenou v procentech p.a. stanovenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Občanský zákoník znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Osoba oprávněná k účasti na schůzi má význam uvedený v článku 12.2 těchto Společných emisních podmínek.

Osoba vedoucí samostatnou evidenci znamená Administrátora nebo jinou osobu oprávněnou k vedení Samostatné evidence, která bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu.

Oznámení o předčasném splacení má význam uvedený v článku 9.1 těchto Společných emisních podmínek.

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

Projektová společnost znamená jakoukoliv Dceřinou společnost Subholdingové společnosti.

PRIBOR znamená:

- (A) úrokovou sazbu v procentech p.a., která je uvedena v informačním systému Bloomberg na straně OTC CZK (resp. na jakékoli případné nástupnické straně, nebo v jiném Zdroji referenční sazby uvedeném v Doplnku dluhopisového programu) jako hodnota fixingu úrokových sazeb prodeje na pražském trhu českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období a která je platná pro den, kdy je sazba PRIBOR zjišťována. V případě, že Výnosové období je takové období, pro které není sazba PRIBOR zjistitelná tímto způsobem, pak sazbu PRIBOR určí Agent pro výpočty na základě výpočtu lineární interpolace mezi sazbou PRIBOR pro nejbližší delší období, pro které je sazba PRIBOR tímto způsobem zjistitelná, a sazbou PRIBOR pro nejbližší kratší období, pro které je sazba PRIBOR tímto způsobem zjistitelná. Pokud není možno sazbu PRIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci, použije se níže uvedený odstavec (B).
- (B) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu PRIBOR podle předchozího odstavce (A), 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, získaných v tento den po 11:00 (slovy: jedenácté) hodině dopoledne pražského času od alespoň 3 (slovy: tři) bank dle volby Agentu pro výpočty působících na pražském mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří sazbu PRIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se roční úroková sazba rovnat (i) sazbě PRIBOR zjištěné v souladu s odstavcem (A) výše v nejbližším předchozím Dni stanovení referenční sazby, v němž byla sazba PRIBOR takto zjistitelná, nebo pokud nebyl žádný takový den, (ii) úrokové sazbě použitelné ve vztahu k Dluhopisům v bezprostředně předchozím Výnosovém období, (x) snížené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba PRIBOR určena, pokud se dle Doplnku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako součet Referenční sazby a Marže, nebo (y) zvýšené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba PRIBOR určena, pokud se dle Doplnku dluhopisového programu úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako rozdíl mezi Referenční sazbou a Marží.

Pro vyloučení pochybností platí, že v případě, že v důsledku vstupu České republiky do Evropské unie sazba 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.

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

Případ porušení znamená jakýkoli z případů uvedených v článku 9.1.

Referenční sazba znamená sazbu uvedenou jako takovou v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Referenční sazbou může být PRIBOR či EURIBOR.

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

Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty znamená ve vztahu Dluhopisům den, který o 15 (slovy: patnáct) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jiný časový úsek) předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Rozhodný den pro výplatu znamená Rozhodný den pro výplatu výnosu a Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty.

Rozhodný den pro výplatu výnosu znamená den, který o 15 (slovy: patnáct) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jiný časový úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se příslušný Den výplaty úroků neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Rozhodný den pro účast na schůzi má význam uvedený v článku 12.2.1.

SATPO Group znamená společnost SATPO Group B.V., se sídlem Amsterdam, Nizozemské království, adresa skutečného sídla vedení společnosti Holečkova 3331/35, Praha 5, Česká republika, identifikační číslo: 815445490, vedená Nizozemskou obchodní komorou, číslo spisu 34243136.

Skupina znamená Emitenta, Subholdingové společnosti, Ručitele a jakoukoli jeho Dceřinou společnost.

Skupina City Home znamená společnost City Home Finance III, společnost City Home Invest III a jakoukoliv její Dceřinou společnost.

Sponzor znamená jakéhokoli přímého nebo nepřímého akcionáře nebo společníka společnosti ze Skupiny.

Stávající emise dluhopisů emitenta znamená dluhopisy Emitenta SATPO FIN. 7,10/26, ISIN CZ0003537052, v celkové jmenovité hodnotě 400.000.000 Kč, vydané dne 4. února 2022, splatné dne 4. února 2026.

Subholdingová společnost znamená společnosti:

- (a) City Home Invest II, s.r.o., se sídlem na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 045 27 828, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 249161,
- (b) City Home Invest III,
- (c) SATPO Invest I, s.r.o., se sídlem na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 015 561 69, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 352041,
- (d) SATPO Invest II, a.s., se sídlem na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 052 49 902, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 28929,

- (e) SATPO Invest III, s.r.o., se sídlem na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 070 71 035, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 294147,
- (f) SATPO Invest IV, s.r.o., se sídlem na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 118 80 732, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355145,
- (g) SATPO Invest V, a.s., se sídlem na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 222 96 492, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 29284, a
- (h) SATPO management, s.r.o., se sídlem na adrese Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 276 50 723, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 121608,

a jakoukoliv jinou přímou Dceřinou společností Ručitele, s výjimkou Emitenta.

TARGET2 znamená systém, který nahradil TARGET (Trans-European Automated Real-time Gross-Settlement Express Transfer Payment System), nebo jakýkoli nástupnický systém.

Ultimátní vlastník má význam uvedený v článku 6.5.

Určená provozovna má význam uvedený v článku 11.1.1.

Výnosové období znamená období počínající Dnem emise (tento den vyjímaje) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (včetně) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (včetně), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že není-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak, pak pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Výpis z evidence emise znamená výpis z evidence příslušné Emise vyhotovený Centrálním depozitářem ke konci rozhodného dne pro určení osoby oprávněné uplatňovat práva z Dluhopisů podle Emisních podmínek, který obsahuje rovněž informace z evidence navazující na centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů (včetně údajů o majitelích účtů vlastníků), nestanoví-li zákon jinak.

WOOD FS znamená společnost WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem na adrese Náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 265 03 808, LEI: 549300UYJKOXE3HB8L79, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7484.

Základní prospekt znamená základní prospekt Dluhopisového programu schválený Českou národní bankou.

Zákon o bankách znamená zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění.

Zákon o dluhopisech znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění.

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

Zákon o obchodních korporacích znamená zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění.

Zdroj referenční sazby znamená zdroj uvedený ve Společných emisních podmínkách nebo v Doplnku dluhopisového programu, ze kterého Agent pro výpočty zjistí hodnotu Referenční sazby.

Zlomek dní znamená pro účely výpočtu úrokového či jiného výnosu z Dluhopisů:

- (a) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „**30E/360**“ nebo „**BCK Standard 30E/360**“, podíl počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360, přičemž pro účely výpočtu výnosu se má za to, že jeden rok obsahuje 360 dnů rozdělených do 12 měsíců po 30 dnech, a přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní,
- (b) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „**Skutečný počet dní/360**“ nebo „**Act/360**“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360,
- (c) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „**Skutečný počet dní/Skutečný počet dní**“ nebo „**Act/Act (ISDA)**“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 365 (nebo v případě, kdy jakákoli část období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, spadá do přestupného roku, pak součtu (i) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, která spadá do přestupného roku, vyděleného číslem 366 a (ii) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, která spadá do nepřestupného roku, vyděleného číslem 365),
- (d) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „**30/360 (ICMA)**“, podíl počtu dní v období od (a včetně) posledního Dne výplaty úroků (nebo, pokud takový den nenastal, prvního dne prvního Výnosového období) do (avšak vyjma) příslušného dne výplaty (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech) a čísla 360,
- (e) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „**Skutečný počet dní/365**“ nebo „**Act/365**“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365,
- (f) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „**30/360**“ nebo „**360/360**“, podíl počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech, přičemž ale v případě, že (i) poslední den období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, připadá na 31. den v měsíci a současně první den téhož období je jiný než 30. nebo 31. den v měsíci, nebude počet dní v měsíci, na jehož 31. den připadá poslední den období, krácen na 30 dnů nebo (ii) připadá poslední den období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, na únor, nebude únor prodlužován na měsíc o 30 dnech).

ZPKT znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.

VI. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden formulář pro Konečné podmínky, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto Dluhopisového programu, pro kterou bude Emitent povinen uveřejnit prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky budou v souladu se zákonem podány k uložení ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt, tj. na internetových stránkách Emitenta.

V případech, kdy nebude nutné vyhotovit pro danou Emisi dluhopisů prospekt cenného papíru, může Emitent (analogicky se Zákonem o dluhopisech) vyhotovit pouze doplněk Společných emisních podmínek pro danou Emisi, který (opět analogicky se Zákonem o dluhopisech) zpřístupní.

Důležité upozornění: *Následující text představuje formulář pro Konečné podmínky (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujícího konečné podmínky nabídky dané Emise dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných Konečných podmínkách.*

KONEČNÉ PODMÍNKY

Tyto konečné podmínky (**Konečné podmínky**) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odstavce 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu (**Nařízení o prospektu**) a obsahují doplněk dluhopisového programu, vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (**Dluhopisy**). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) základním prospektem společnosti SATPO finance, s.r.o., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 118 55 029, LEI: 315700FS6VWV7J6QZ458, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355142 (**Emitent**), schváleným rozhodnutím ČNB č.j. 2025/117197/CNB/650, ke spis. zn. S-Sp-2025/00665/CNB/653 ze dne 29. září 2025, které nabylo právní moci dne 30. září 2025, [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (**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 internetových stránkách Emitenta [www.satpo.cz, v sekci *Pro investory*] (**Internetové stránky emitenta**).

Základní prospekt má platnost do 30. září 2026.

[Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat i po skončení platnosti Základního prospektu, pokud bude nejpozději v poslední den platnosti Základního prospektu schválen a uveřejněn následný základní prospekt. Následný základní prospekt Emitenta bude uveřejněn na Internetových stránkách emitenta.]

Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odst. 4 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s článkem 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny na Internetových stránkách Emitenta a byly v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB.

Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč (**Dluhopisový program**). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu počínaje [●] 2025, je uvedeno v kapitole V. (**SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ**) v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (**Společné emisní podmínky**).

Pojmy s velkými písmeny nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole Základního prospektu II. (**RIZIKOVÉ FAKTORY**).

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [doplnit datum] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností Emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. 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. Tím není dotčena povinnost Emitenta aktualizovat Základní prospekt formou dodatků ve smyslu čl. 23 odst. 1 Nařízení o prospektu.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Základního prospektu ČNB.

[Dluhopisy budou uváděny na trh [Emitentem / Emitentem prostřednictvím společnosti WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem na adrese Náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 265 03 808, LEI: 549300UYJKOXE3HB8L79, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7484 (**Manažer**).]

[Dluhopisy jsou vázány na index ve smyslu Nařízení o indexech. Ke dni těchto Konečných podmínek [[*správce indexu*], správce indexu [*název indexu*], je] / [[*správce indexu*], správce indexu [*název indexu*], není] zahrnut v registru správců a referenčních hodnot vedeném ESMA podle článku 36 Nařízení o indexech. [Dle vědomí Emitenta [*název indexu*] na základě článku 2 Nařízení o indexech nespadá do působnosti tohoto nařízení.]]

[Pravidla vytváření a nabízení Dluhopisů dle MiFID II / Cílovým trhem jsou profesionální zákazníci a způsobilé protistrany – Posouzení cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům výhradně za účelem schvalovacích procesů osoby, která Dluhopisy vytvořila, vedlo k následujícím závěrům: (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou pouze způsobilé protistrany a profesionální zákazníci ve smyslu směrnice 2014/65/EU, v platném znění (**MiFID II**), podle českého práva tedy zákazníci, kteří jsou profesionálními zákazníky podle § 2a nebo 2b Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, a (ii) všechny distribuční kanály využívané k nabízení a prodeji Dluhopisů způsobilým protistranám a profesionálním zákazníkům jsou vhodné. [*Zvažte negativní cílový trh.*] Každá osoba, která bude následně nabízet, prodávat nebo doporučovat Dluhopisy (**Distributor**), by měla vzít v úvahu takovéto určení cílového trhu. Nicméně Distributor, který podléhá MiFID II, je odpovědný za provedení vlastního posouzení

cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům (a to buď přijetím, nebo úpravou tohoto posouzení cílového trhu) a určením vhodných distribučních kanálů.]

NEBO

[Pravidla vytváření a nabízení Dluhopisů dle MiFID II / Cílovým trhem jsou retailoví investoři, profesionální zákazníci a způsobilé protistrany – Posouzení cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům výhradně za účelem schvalovacích procesů osoby, která Dluhopisy vytvořila, vedlo k následujícím závěrům: (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou způsobilé protistrany, profesionální zákazníci a zákazníci, kteří nejsou profesionálními zákazníky, ve smyslu směrnice 2014/65/EU, v platném znění (**MiFID II**), podle českého práva tedy zákazníci, kteří jsou profesionálními zákazníky podle § 2a nebo 2b Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, i zákazníci, kteří nejsou profesionálními zákazníky podle § 2a nebo 2b Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, a *BUĎTO* [(ii) všechny distribuční kanály využívané k nabízení a prodeji Dluhopisů jsou vhodné, včetně investičního poradenství, obhospodařování majetku zákazníka, prodeje Dluhopisů bez investičního poradenství a provádění pokynů zákazníka] *NEBO* [(ii) všechny distribuční kanály využívané k nabízení a prodeji Dluhopisů způsobilým protistranám a profesionálním zákazníkům jsou vhodné a (iii) následující distribuční kanály využívané pro distribuci Dluhopisů zákazníkům, kteří nejsou profesionálními zákazníky, jsou vhodné – investiční poradenství[, obhospodařování majetku zákazníka][, prodej Dluhopisů bez investičního poradenství][a provádění pokynů zákazníka], s výhradou povinností Distributora (jak je tento pojem definován níže) ve vztahu k vyhodnocování vhodnosti a přiměřenosti dle MiFID II, podle českého práva dle § 15h a 15i Zákona o podnikání na kapitálovém trhu tam, kde je to relevantní. [*Zvažte negativní cílový trh.*] Každá osoba, která bude následně nabízet, prodávat nebo doporučovat Dluhopisy (**Distributor**), by měla vzít v úvahu takovéto určení cílového trhu. Nicméně Distributor, který podléhá MiFID II, je odpovědný za provedení vlastního posouzení cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům (a to buď přijetím, nebo úpravou tohoto posouzení cílového trhu) a určení vhodných distribučních kanálů [, s výhradou povinností Distributora ve vztahu k vyhodnocování vhodnosti a přiměřenosti dle MiFID II, podle českého práva dle § 15h a 15i Zákona o podnikání na kapitálovém trhu tam, kde je to relevantní].]

[POKUD TO BUDE VZHLEDEM K JEDNOTKOVÉ JMENOVITÉ HODNOTĚ DLUHOPISŮ VYDÁVANÝCH V RÁMCI EMISE RELEVANTNÍ, BUDE ZDE DOPLNĚNO SHRUTÍ VYPRACOVANÉ K DANÉ KONKRÉTNÍ EMISI]

1. Odpovědné osoby

(a) **Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách**

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost SATPO finance, s.r.o., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 118 55 029, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355142.

(b) **Prohlášení Emitenta**

Emitent prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách jsou k datu jejich vyhotovení v souladu se skutečností a nebyly v nich zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V Praze dne [●]

Za SATPO finance, s.r.o.

Jméno: Jiří Pokorný
Funkce: jednatel

Jméno: Jiří Polanský
Funkce: jednatel

2. Doplněk dluhopisového programu

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (**Doplněk dluhopisového programu**) představuje doplněk ke Společným emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech.

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu se Společnými emisními podmínkami tvoří Emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně se Společnými emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Společné emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním 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 ve Společných emisních podmínkách.

Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

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 zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Text níže uvedený v kurzívě netvoří součást Doplnku dluhopisového programu a slouží pouze jako návod k jeho vyplnění.

ČÁST A – PODMÍNKY EMISE

1. ISIN Dluhopisů: [●]
2. CFI kód Dluhopisů [●]
3. FISN kód Dluhopisů [●]
4. Podoba Dluhopisů: [zaknihovaná; centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář]
5. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: [●]
6. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů: [●]
7. Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: [ano; Emitent má právo zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] / [●] % předpokládané celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná celková hodnota Emise dluhopisů]
8. Počet Dluhopisů: [●] ks, respektive [●] ks při maximálním zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise
9. Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány: [koruna česká (CZK) / euro (EUR) / ●]
10. Způsob vydání Dluhopisů: [Dluhopisy [budou / byly] vydány [jednorázově k Datu emise] / Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty Emise k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty [, resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány v tranších v průběhu Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány průběžně během Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / [●]
11. Název:
 - 11.1 Interní název Emise: [●]
 - 11.2 Zkrácený název Emise přiřazený ze strany CDCP: [●]
12. Datum emise: [●]

13. Emisní lhůta (lhůta pro upisování): [●] / nepoužije se
14. Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise: [●] % jmenovité hodnoty
15. Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise: Emisní kurz po Datu emise bude vždy určen [Manažerem po schválení ze strany Emitenta] / [Emitentem]²³ tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní výnos. Emisní kurz po Datu emise bude v souladu s článkem [2.2] Společných emisních podmínek uveřejněn na internetové stránce [●].
16. Úrokový výnos: [pevný / pohyblivý / na bázi diskontu]
17. Zlomek dní: [● / popis použití Zlomku dní pro různá Výnosová období] [; Zlomek dní se aplikuje i pro výpočet částky úrokového výnosu za období jednoho běžného roku]
18. Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem: [použije se / nepoužije se]
Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce.
- 18.1 Úroková sazba Dluhopisů: [● % p.a. / popis úrokových sazeb pro různá Výnosová období v % p.a.]
- 18.2 Den výplaty úroků: [● / jednou ročně vždy k ● příslušného kalendářního roku / pololetně vždy k ● a ● příslušného kalendářního roku / popis všech dat, ke kterým budou vypláceny úrokové výnosy] [; úrokový výnos [za ● Výnosové období] však bude v souladu s článkem 5.1(c) Společných emisních podmínek vyplacen [společně s úrokovým výnosem za ● Výnosové období] kumulovaně k [● / Dni konečné splatnosti dluhopisů] / replikujte pro různá Výnosová období][; pro účely počátku běhu [kteréhokoli Výnosového období / ●] se Den výplaty úroku posouvá v souladu s [Následující / Upravenou následující / Předcházející] Konvencí pracovního dne / replikujte pro různá Výnosová období]
19. Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem: [použije se / nepoužije se]
Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce.

²³ Pozn.: Může být doplněno v případě emise bez Manažera.

- 19.1 Referenční sazba: [●PRIBOR / ●EURIBOR]
- 19.2 Maximální/minimální Referenční sazba: [Bude-li hodnota Referenční sazby ke Dni stanovení Referenční sazby vyšší než [●], pak bude pro účely stanovení úrokové sazby použita pro [první / ●] Výnosové období hodnota Referenční sazby (R) [●].]
- [Bude-li hodnota Referenční sazby ke Dni stanovení Referenční sazby nižší než [●], pak bude pro účely stanovení úrokové sazby použita pro [první / ●] Výnosové období hodnota Referenční sazby (R) [●].]
- (replikujte dle potřeby)*
- / nepoužije se]
- 19.3 Zdroj referenční sazby: [● / dle článku [16] Společných emisních podmínek]
- 19.4 Marže: [● % p.a. / *popis Marže pro různá Výnosová období v % p.a.* / nepoužije se]
- 19.5 Den stanovení referenční sazby: [Dnem stanovení referenční sazby pro příslušné Výnosové období je [●.] (slovy: [●]) [Pracovní / ●] den před prvním dnem takového Výnosového období. / ● / dle článku [16] Společných emisních podmínek]
- 19.6 Způsob stanovení úrokové sazby platné pro jednotlivá Výnosová období: [Referenční sazba [plus/minus] Marže / *vzorec pro výpočet pohyblivého výnosu pro příslušná Výnosová období ve smyslu článku 5.2.1(a) Společných emisních podmínek, doplněný o chybějící parametry*]
- 19.7 Maximální/minimální součet, rozdíl, podíl či násobek Marže a koeficientu: [Bude-li hodnota násobku Marže a koeficientu ke Dni stanovení referenční sazby vyšší než [●], pak bude pro účely stanovení úrokové sazby použita pro [první / ●] Výnosové období hodnota [součtu / rozdílu / podílu / násobku] Marže (M) a koeficientu (k) [●].]
- [Bude-li hodnota násobku Marže a koeficientu ke Dni stanovení referenční sazby nižší než [●], pak bude pro účely stanovení úrokové sazby použita pro [první / ●] Výnosové období hodnota [součtu / rozdílu / podílu / násobku] Marže (M) a koeficientu (k) [●].]
- (replikujte dle potřeby)*

	/ nepoužije se]
19.8 Den výplaty úroků:	[● / jednou ročně vždy k ● příslušného kalendářního roku / pololetně vždy k ● a ● příslušného kalendářního roku / <i>popis všech dat, ke kterým budou vypláceny úrokové výnosy</i>] [; úrokový výnos [za ● Výnosové období] však bude v souladu s článkem 5.2.1 písm. (d) Společných emisních podmínek vyplacen [společně s úrokovým výnosem za ● Výnosové období] kumulovaně k [● / Dni konečné splatnosti dluhopisů] / <i>replikujte pro různá Výnosová období</i>][; pro účely počátku běhu [kteréhokoli Výnosového období / ●] se Den výplaty úroku posouvá v souladu s [Následující / Upravenou následující / Předcházející] Konvencí pracovního dne / <i>replikujte pro různá Výnosová období</i>]
19.9 Minimální úroková sazba:	[● [; přičemž minimální výše úrokové sazby platí pouze pro [●] Výnosové období] (<i>replikujte dle potřeby</i>) / minimální výše úrokové sazby není stanovena, článek 5.2.1 písm. (g) Společných emisních podmínek se nepoužije / použije se článek 5.2.1 písm. (g) Společných emisních podmínek]
19.10 Maximální úroková sazba:	[● [; přičemž maximální výše úrokové sazby platí pouze pro [●] Výnosové období] (<i>replikujte dle potřeby</i>) / nepoužije se]
19.11 Místo, kde lze získat údaje o minulém a dalším vývoji Referenční sazby a její nestálosti:	[●] [Informace na tomto místě lze získat bezplatně. / Informace na tomto místě však nelze získat bezplatně.]
19.12 Popis Referenční sazby:	[●]
20. Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu:	[použije se / nepoužije se]
<i>Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce.</i>	
20.1 Diskontní sazba:	[● / dle článku [16] Společných emisních podmínek]
21. Jiná než jmenovitá hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při konečné splatnosti:	[● / nepoužije se] (<i>částka minimálně ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisů</i>)
22. Den konečné splatnosti dluhopisů:	[●]
23. Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v článku 16 Společných emisních podmínek):	[●[; Rozhodný den pro výplatu výnosu se posouvá v souladu s Konvencí pracovního dne / ●] / nepoužije se]

- | | | |
|------|--|---|
| 24. | Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud jiný než v článku 16 Společných emisních podmínek): | [●; Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty se posouvá v souladu s Konvencí pracovního dne / ●] / nepoužije se] |
| 25. | Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.4 (Rozhodnutí o předčasném splacení) Společných emisních podmínek: | [použije se / nepoužije se] |
| 25.1 | Dny, ke kterým může Emitent předčasně splatit všechny nebo pouze část dosud nesplacených Dluhopisů dané Emise: | [dle článku 6.4 Společných emisních podmínek / ●] |
| 25.2 | Lhůta pro oznámení Vlastníkům dluhopisů: | [dle článku 6.4 Společných emisních podmínek / ●] |
| 25.3 | Datum v souladu s bodem (ii) článku 6.4 (Rozhodnutí o předčasném splacení) Společných emisních podmínek: | [druhé výročí Data emise / ●] |
| 26. | Měna, v níž bude vyplácen úrokový či jiný výnos a/nebo splacena jmenovitá hodnota (popřípadě Diskontovaná hodnota či jiná hodnota) Dluhopisů (pokud jiná, než měna, ve které jsou Dluhopisy denominovány): | [● / nepoužije se] |
| 27. | Konvence pracovního dne pro stanovení Dne výplaty (jiného, než je Den výplaty úroků): | [Následující / Upravená následující / Předcházející] |
| 28. | Náhrada srážek daní nebo poplatků Emitentem (pokud je jiné, než jak je uvedeno v článku 7.6 a 8 Společných emisních podmínek): | [● / nepoužije se] |
| 29. | Určená provozovna Administrátora: | [dle článku 11.1.1 Společných emisních podmínek / ●] |
| 30. | Finanční centrum: | [● / nepoužije se] |
| 31. | Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating): | nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating) |
| 32. | Osoby oprávněné k účasti na Schůzi: | [● / nepoužije se] |
| 33. | Interní schválení Emise dluhopisů: | [Vydání Emise dluhopisů schválili [jednatelé / [●]] Emitenta dne [●]. / ●] |
| 34. | Údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů: | [●]
[Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent sám]/[●].] |
| 35. | Poradci: | Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně těchto Konečných podmínek. |

36. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací: [nepoužije se] / [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 reprodukováné 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]* / ●]
37. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: [● / nepoužije se]

ČÁST B – DALŠÍ INFORMACE

1. Veřejná nabídka: [[Nepoužije se; Dluhopisy nebudou nabízeny veřejně ve smyslu příslušných právních předpisů / Nepoužije se; Dluhopisy budou nabízeny veřejně na základě jedné nebo více výjimek z povinnosti uveřejnit prospekt dle Nařízení o prospektu / Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky.] [Emitent bude Dluhopisy nabízet až do [objemu [●] / celkové jmenovité hodnoty Emise] [tuzemským / zahraničním] [tuzemským a zahraničním] [kvalifikovaným / jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům.] / ●]
- Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce kromě pododstavce 1.10.*
- 1.1 Podmínky veřejné nabídky: [● / nepoužije se]
- [Podmínky veřejné nabídky: *[včetně popisu postupu pro objednávku Dluhopisů]*]
- [Minimální částka objednávky: [●]]
- [Maximální částka objednávky: [●]]
- [Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.]
- [Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●], LEI: ●, (Manažer).] /

[Umístění Emise provede Emitent sám.] /
[Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●], a zároveň může Emitent provádět umístění Emise sám.]

[[Emitent / ●] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil [Emitentovi] celou cenu za původně v objednávce požadované Dluhopisy, zašle mu [Emitent]/[●] případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený [Emitentovi / ●] investorem.)]

[Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude [Emitent / ●] zasílat jednotlivým investorům (zejména za použití prostředků komunikace na dálku).] / [●]]

[Lhůta, v níž bude veřejná nabídka otevřena, je od [●] do [●].]

[Metody a lhůty pro splacení a doručení Dluhopisů při veřejné nabídce: [●]]

[Vybraní investoři budou osloveni [Emitentem / ●] (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) [v rámci smluvních vztahů s [Emitentem / ●] (zejména podle komisionářských smluv uzavřených s [Emitentem / ●])] a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.]

[Postup pro žádost: [●] včetně případných dokladů potřebných k žádosti.]

[Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy [rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu [●] a následně určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na internetových stránkách [Emitenta [●], v sekci [●]] [a na internetových stránkách Manažera [●], v sekci [●] / určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na internetových stránkách Emitenta [●], v sekci [●] [a na internetových stránkách Manažera [●], v sekci [●]].]

- 1.2 Údaj, zda může obchodování začít [● / nepoužije se]
před učiněním oznámení:

- 1.3 Uveřejnění výsledků nabídky: [Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●], na internetové stránce Emitenta v sekci [●].] / ● / nepoužije se]
- 1.4 Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora: [●]
- 1.5 Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy: [● / nepoužije se]
- 1.6 Nabídka na více trzích, vyhrazení tranše pro určitý trh: [● / nepoužije se]
- 1.7 Náklady účtované investorovi: [● / nepoužije se]
- 1.8 Koordinátoři nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: [● / nepoužije se]
- 1.9 Umístění Emise prostřednictvím Manažera (jiného než Emitenta) na základě pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise a její významné znaky / provize za upsání a umístění: [● / nepoužije se]
- 1.10 Způsob a místo upisování Dluhopisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům a způsob a místo úhrady Emisního kurzu upsaného Dluhopisu [● (doplňte v případě, že se nepoužijí ustanovení o veřejné nabídce v souladu s odstavcem 1 výše) / nepoužije se]
2. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce: [WOOD FS vykonává zároveň funkci Manažera, Agentu pro zajištění a Společného zástupce. Z důvodu této kumulace funkcí může za určitých okolností dojít ke střetu zájmu Agentu pro zajištění, Společného zástupce a Vlastníků dluhopisů. [Manažer může v rámci sekundární veřejné nabídky nabízet Dluhopisy souběžně s primární veřejnou nabídkou Dluhopisů uskutečňovanou Emitentem prostřednictvím Manažera. V takovém případě se mohou lišit podmínky těchto nabídek, včetně ceny a poplatků účtovaných investorovi.] S výjimkou výše popsaného potencionálního střetu zájmů, dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by

- byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.] / [●]
3. Důvody nabídky a použití výnosu Emise dluhopisů:

[Čistý výtěžek každé Emise bude poskytnut Ručiteli formou vnitroskupinového úvěru nebo zápůjčky, přičemž Ručitel použije takto získané prostředky v částce [●] na refinancování [části] svého stávajícího zadlužení vyplývajícího z [●], přičemž dle očekávání Emitenta jsou očekávané výnosy dostatečné pro financování navrhovaného využití [a následně v částce [●] na své všeobecné korporátní účely.] / [●]

Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca [●]. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů) bude cca [●].

[V případě, že Emitent vydá Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, Emitent předpokládá, že náklady Emise dluhopisů budou činit cca [●]. Čistý výtěžek Emise dluhopisů v takovém případě (tj. při vydání celé větší celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů) bude cca [●].]
 4. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém nebo organizovaný obchodní systém:

[Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●].] / [Dluhopisy byly počínaje [●] přijaty k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●].] / [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 ani organizovaném obchodním systému.]
 5. Přijetí cenných papírů stejné třídy jako Dluhopisy k obchodování na regulovaných trzích, trzích třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému:

[● / Dle vědomí Emitenta nejsou žádné cenné papíry vydané Emitentem stejné třídy jako Dluhopisy přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.]
 6. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker):

[● / Žádná osoba nepřijala povinnost jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).]
 7. Další omezení prodeje Dluhopisů:

[● / nepoužije se]

VII. INFORMACE O EMITENTOVĚ

1 Oprávnění auditorů

Účetní závěrka Emitenta sestavená v souladu s IFRS za rok končící 31. prosincem 2024 (**Účetní závěrka emitenta 2024**) byla auditována:

Obchodní firma:	TPA Audit s.r.o.
Osvědčení č.:	080
Sídlo:	Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Statutární auditor:	Ing. Pavel Pražák
Osvědčení č.:	1968

Účetní závěrka Emitenta sestavená v souladu s IFRS za rok končící 31. prosincem 2023 (**Účetní závěrka emitenta 2023** a společně s Účetní závěrkou emitenta 2024, **Účetní závěrky emitenta**) byla auditována:

Obchodní firma:	TPA Audit s.r.o.
Osvědčení č.:	080
Sídlo:	Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Statutární auditor:	Ing. Radek Stein
Osvědčení č.:	2193

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

2 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v kapitole II. (**RIZIKOVÉ FAKTORY**) tohoto Základního prospektu.

3 Údaje o emitentovi

3.1 Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	SATPO finance, s.r.o.
Registrace:	Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355142
Identifikační číslo:	118 55 029
LEI:	315700FS6VWV7J6QZ458
Datum vzniku:	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku 16. září 2021
Datum založení:	Emitent byl založen dne 10. září 2021
Doba trvání:	Emitent byl založen na neomezenou dobu.
Sídlo:	Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5

Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 296 336 900
E-mail:	info@satpo.cz
Internetová webová adresa:	www.satpo.cz, sekce <i>Pro investory</i> . Informace na webové stránce nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	Jedná se zejména o následující: Občanský zákoník, zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (Zákon o obchodních korporacích), Občanský zákoník a zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění (Živnostenský zákon).

3.2 Zakladatelská listina

Emitent byl založen dne 10. září 2021 zakladatelskou listinou (NZ 924/2021) podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou SATPO finance, s.r.o. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 355142 dne 16. září 2021.

Aktuální verze zakladatelské listiny Emitenta ke dni tohoto Prospektu je ze dne 10. září 2021 a byla do obchodního rejstříku založena dne 16. září 2021.

Emitent je ustaven v soukromém zájmu za účelem výdělečné činnosti. Tato jeho povaha se posuzuje podle jeho hlavní činnosti spočívající v předmětu činnosti a předmětu podnikání, kterými jsou výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor dle čl. 2 zakladatelské listiny Emitenta.

3.3 Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 200.000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) a byl splacen v plné výši. Kmenový list nebyl vydán.

3.4 Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen dne 10. září 2021 zakladatelskou listinou (NZ 924/2021) podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou SATPO finance, s.r.o. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 355142 dne 16. září 2021.

Emitent byl založen za účelem vydání dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování v rámci Skupiny. Emitent je závislý na úspěšnosti podnikání Ručitele a společností ze Skupiny. Jelikož je Emitent společností založenou pro účely vydání dluhopisů, nad rámec výše uvedené činnosti v minulosti nevykonával a v současné době nevykonává žádnou významnou podnikatelskou činnost.

3.5 Historie a vývoj Skupiny

Emitent je součástí Skupiny. Popis historie a vývoje Skupiny je uveden v kapitole VIII. (*INFORMACE O RUČITELI*), bodě 3.4 (*Historie a vývoj Ručitele a Skupiny*) tohoto Základního prospektu.

3.6 Nesplacené úvěry Emitenta a investiční nástroje emitované Emitentem

K datu tohoto Základního prospektu má Emitent emitovánu následující emisi dluhopisů:

SATPO FIN. 7,10/26, ISIN CZ0003537052, v celkové jmenovité hodnotě 400.000.000 Kč, vydaných dne 4. února 2022, splatných dne 4. února 2026 (**Stávající emise dluhopisů emitenta**).

V souvislosti se Stávající emisí dluhopisů emitenta je podíl v Emitentovi zastaven ve prospěch WOOD & Company Financial Services, a.s., společností se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 265 03 808, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7484 jako zástavního věřitele k zajištění veškerých současných a budoucích pohledávek zástavního věřitele a/nebo majitelů dluhopisů vydaných v rámci Stávající emise dluhopisů emitenta za Emitentem, mimo jiné, na základě emisních podmínek ve vztahu ke Stávající emisí dluhopisů emitenta (včetně případných pohledávek na vrácení bezdůvodného obohacení a na náhradu škody). Stávající zajištění vůči ručiteli tedy zajišťuje především dluhy Emitent splatit jmenovitou hodnotu dluhopisů vydaných v rámci Stávajících emisí dluhopisů ručitele (v maximální celkové jmenovité hodnotě 800.000.000 Kč) a zaplatit související úrokové výnosy.

Ke dni tohoto Základního prospektu Emitent nemá žádné nesplacené bankovní úvěry a ani neposkytl zajištění (zejména ve formě zástavy podílů v dceřiných společnostech čerpajících bankovní úvěry, zástavy nemovitého majetku včetně nedokončeného, zástavy pohledávek z nájmu a pohledávek ze zůstatků na bankovních účtech) ve prospěch bank za účelem zajištění jistiny, úroků a dalších potenciálních souvisejících nároků ve vztahu k poskytnutým úvěrům.

3.7 Události specifické pro Emitenta z hlediska hodnocení platební schopnosti

Emitent si není vědom žádných jiných událostí specifických pro něj, které by měly podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

3.8 Úvěrové hodnocení Emitenta

Emitentovi nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

3.9 Významné změny struktury financování Emitenta

Od 31. prosince 2024 nedošlo k žádné významné změně výpůjček či struktury financování Emitenta.

3.10 Popis očekávaného financování činností Emitenta

Emitent byl založen za účelem vydání Dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování. Emitent neočekává potřebu financování vlastní činnosti, neboť žádnou podnikatelskou činnost nevykonává. Očekávaným zdrojem financování pro výplatu úrokových výnosů spojených s Dluhopisy budou úrokové výnosy přijaté v souvislosti s poskytnutým vnitroskupinovým financováním.

4 Činnosti a předmět podnikání Emitenta

4.1 Činnosti prováděné Emitentem

Emitent je účelově založená společnost pro účely vydání Dluhopisů. Hlavní činností Emitenta je poskytování vnitroskupinového financování. Emitent žádné další činnosti nevykonává.

4.2 Hlavní trhy a postavení Emitenta

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

5 Údaje o počtu zaměstnanců

Emitent nemá k datu tohoto Základního prospektu žádné zaměstnance.

6 Organizační struktura

6.1 Jediný společník Emitenta

Emitent má jediného společníka, a to Ručitele. Ručitel přímo vlastní 100% podíl v Emitentovi. Emitenta tedy přímo ovládá a kontroluje Ručitel na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech. Tím, že Emitenta přímo ovládá a kontroluje Ručitel, který je jediným společníkem oprávněným hlasovat na valné hromadě, přijímat podíly na zisku či likvidačním zůstatku, tedy není osoba, proti které by této kontroly mohlo být zneužito, nebyla žádná opatření proti zneužití kontroly potřebná.

Informace o akcionářích Ručitele a jejich struktura (včetně identifikace konečné ovládající osoby Ručitele) jsou uvedeny v kapitole VIII. (*INFORMACE O RUČITELI*), bodě 7 (*Organizační struktura Ručitele*) tohoto Základního prospektu.

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

6.2 Skupina

Emitent je součástí Skupiny. Bližší popis a postavení Emitenta v této skupině je obsažen v kapitole VIII. (*INFORMACE O RUČITELI*), bodě 7.2 (*Skupina*) tohoto Základního prospektu.

6.3 Závislost Emitenta na společnostech ze Skupiny

Emitent je závislý na své mateřské společnosti, kterou je Ručitel.

Emitent byl zřízen za účelem vydávání dluhopisů a poskytování vnitroskupinového financování společností ze Skupiny ve formě úvěrů, zápůjček nebo jinou formou financování. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent určil, že vnitroskupinové financování ze zdrojů Emitenta bude poskytováno Ručiteli. Emitent k datu tohoto Základního prospektu neurčil žádné další společnosti ze Skupiny, kterým bude poskytovat vnitroskupinové financování. Emitent však může v budoucnu určit, že bude poskytovat vnitroskupinové financování rovněž dalším společnostem ze Skupiny. Schopnost Emitenta splnit závazky je tudíž významně ovlivněna schopnostmi společností ze Skupiny splnit závazky vůči Emitentovi, což vytváří závislost zdrojů příjmů Emitenta na společnostech ze Skupiny a jejich hospodářských výsledcích.

7 Informace o trendech

7.1 Žádná významná negativní změna

Emitent prohlašuje, že od data sestavení auditované Účetní závěrky emitenta 2024 nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.

7.2 Žádná významná změna finanční výkonnosti Skupiny

Emitent prohlašuje, že od data sestavení auditované Účetní závěrky emitenta 2024 do data tohoto Základního prospektu, nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny.

7.3 Informace o známých trendech

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent je součástí Skupiny, existuje celá řada faktorů a trendů, které na Skupinu (a tedy i na Emitenta) mohou mít vliv. Hlavní trendy, které Skupinu ovlivňují, jsou blíže popsány v kapitole VIII. (*Informace o Ručiteli*), bodě 8 (*Informace o trendech*) tohoto Základního prospektu.

8 Prognózy nebo odhady zisku

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

9 Správní, řídicí a dozorčí orgány

9.1 Jednatelé Emitenta

Emitent má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu tři jednatele, kteří netvoří kolektivní orgán. Emitenta zastupují společně alespoň dva jednatele. Jednatelé jsou statutárním orgánem Emitenta. Jednatelům přísluší obchodní vedení Emitenta a dohled nad jeho činností. Jednatelé zajišťují řádné vedení předepsané evidence a účetnictví a vedení seznamu společníků. Jednatelům náleží také všechna další působnost, kterou zakladatelská listina, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřuje jinému orgánu Emitenta. Jednatele volí a odvolává valná hromada. Pracovní adresa jednatelů je sídlo Emitenta.

Jednateli Emitenta k datu tohoto Základního prospektu jsou:

Jiří Pokorný

Funkce ke dni vzniku: jednatel od 16. září 2021

Praxe a další relevantní informace:

Jiří Pokorný vystudoval Střední průmyslovou školu v Praze. V roce 1994, během navazujících nedokončených studií ČVUT, Fakulty jaderné a fyzikálně inženýrské, začal podnikat, nejdříve jako živnostník, krátce na to založil první projektovou společnost. Postupně založil další společnosti a od roku 2006 aktivně buduje realitní skupinu pod značkou SATPO, zastřešenou Ručitelem. Skupinu SATPO po celou dobu majoritně vlastní a aktivně řídí. Od roku 2001 je členem Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

Jiří Pokorný dále působí mimo jiné v orgánech následujících společností, které jsou pro Emitenta významné: jako člen statutárního orgánu: SATPO Group B.V., SATPO management, s.r.o., SATPO, a.s., SATPO Invest I, s.r.o., SATPO Invest II, a.s., SATPO Invest III, s.r.o., SATPO Invest IV, s.r.o., SATPO Invest V, a.s., SATPO Project I, s.r.o., SATPO Project II, s.r.o., SATPO Project III, s.r.o., SATPO Project IV, s.r.o., SATPO Project VI, s.r.o., SATPO Project VII, s.r.o., SATPO Project VIII, s.r.o., SATPO Project IX, s.r.o., SATPO Project X, s.r.o., SATPO Project XI, s.r.o., SATPO Project XII, s.r.o., SATPO Project XIII, s.r.o., SATPO Project XV, s.r.o., SATPO Project XVI, s.r.o., SATPO Project XVII, s.r.o., SATPO Project XVIII, s.r.o., SATPO Project XIX, s.r.o., SATPO Project XX, s.r.o., SATPO Project XXII, s.r.o., SATPO Project XXIII, s.r.o., SATPO Project XXIV, s.r.o., SATPO Project XXV, s.r.o., SATPO Project XXVI, s.r.o., SATPO Project XXVII, s.r.o., SATPO Project XXIX, s.r.o., City Home Invest II, s.r.o., City Home Invest III, s.r.o., City Home Finance III, s.r.o., City Home Project I, s.r.o., City Home Project II, s.r.o., City Home Project IV, s.r.o., City Home Project VII, s.r.o., City Home Project VIII, s.r.o., City Home Project IX, s.r.o., City Home Project X, s.r.o., City Home Project XI, s.r.o., City Home Project XII, s.r.o., City Home Project XIII, s.r.o., City Home Project XIV, s.r.o., City Home Project XV, s.r.o., City Home Project XVI, s.r.o., City Home Project XVII, s.r.o., City Home Project XVIII, s.r.o., City Home Project XIX, s.r.o., City Home Project XX, s.r.o., City Home Project XXI, s.r.o., City Home Project XXII, s.r.o., City Home Project XXIII, s.r.o., City Home Project XXIV, s.r.o., City Home Project XXV, s.r.o., City Home Project XXVI, s.r.o., City Home Project XXVII, s.r.o., City Home Project XXVIII, s.r.o., City Home Project XXIX, s.r.o., City Home Project XXXI, s.r.o., City Home Project XXXII, s.r.o., City Home Project XXXIII, s.r.o., City Home Project XXXIV, s.r.o., PRE CR Invest s.r.o., Nadační fond SATPO

Dle názoru Emitenta nevykonává pan Jiří Pokorný žádnou jinou činnost, která by byla pro Emitenta významná.

Jiří Polanský

Funkce ke dni vzniku: jednatel od 16. září 2021

Praxe a další relevantní informace:

Jiří Polanský vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a následně právo na Západočeské univerzitě v Plzni. Po předchozí pětileté praxi v oblasti finančního kontrolingu a finančních analýz nastoupil v roce 2009 do stavebně-developerské skupiny Trigema a.s. na pozici ekonoma. Od roku 2011 do roku 2019 zastával pozici člena představenstva a finančního ředitele skupiny se zodpovědností za kompletní finanční řízení včetně

dvou veřejných dluhopisových emisí. Od roku 2019 do roku 2020 pracoval pro soukromou investiční skupinu RSBC Group, kde měl na starosti z pozice group finance ředitele skupinové účetnictví, reporting, kontroloving, jednu veřejnou dluhopisovou emisi a fondové struktury. V roce 2020 nastoupil do skupiny SATPO na pozici CFO s odpovědností za komplexní finanční řízení skupiny včetně účasti ve statutárních orgánech všech českých dceřiných společností. Od července 2022 zastává ve skupině pozici výkonného ředitele.

Jiří Polanský ke dni tohoto Základního prospektu dále působí v orgánech následujících společností, jejichž činnost může být pro Emitenta významná:

a) jako člen statutárního orgánu: City Home Invest III, a.s., City Home Invest II, s.r.o., City Home Project XIV, s.r.o., SATPO Invest I, s.r.o., SATPO Invest II, a.s., SATPO Invest III, s.r.o., SATPO Invest IV, s.r.o., SATPO Invest V, a.s., SATPO management, s.r.o., PRE CR Invest s.r.o., SATPO, a.s., City Home Finance III, s.r.o.

b) jako revizor: Nadační fond SATPO.

Dana Knížková

Funkce ke dni vzniku: jednatelka od 31. ledna 2025

Praxe a další relevantní informace: Dana Knížková vystudovala Vysokou školu ekonomickou a MBA na Rochester Institute of Technology v Praze. Od roku 1998 pracovala pro soukromé realitní investory, získávala bohaté zkušenosti z oblasti projektového i finančního řízení developerských rezidenčních projektů. Od roku 2011 z pozice výkonné ředitelky úspěšně vedla a rozvíjela mezinárodní společnost TVO Europe Property and Facility Management company s.r.o. Do skupiny SATPO nastoupila v roce 2015 na pozici ředitelky klientských služeb s cílem zajistit řízení a rozvoj klientských změn u developerských rezidenčních projektů a kompletní správu nemovitostí celého portfolia skupiny. Od července 2020 zastává ve skupině SATPO pozici investiční ředitelky, je zodpovědná za komplexní projektové a ekonomické řízení celého portfolia projektů pod značkou City Home včetně účasti ve statutárních orgánech projektových společností pod značkou City Home.

Dana Knížková ke dni tohoto Základního prospektu dále působí ve statutárních orgánech následujících společností, jejichž činnost může být pro Emitenta významná: jako jednatel ve společnostech City Home Invest II, s.r.o., City Home Finance III, s.r.o., City Home Project I, s.r.o., City Home Project II, s.r.o., City Home Project III, s.r.o., City Home Project IV, s.r.o., City Home Project VII, s.r.o., City Home Project VIII, s.r.o., City Home Project IX, s.r.o., City Home Project X, s.r.o., City Home Project XI, s.r.o., City Home Project XII, s.r.o., City Home Project XIII, s.r.o., City Home Project XIV, s.r.o., City Home Project XV, s.r.o., City Home Project XVI, s.r.o., City Home Project XVII, s.r.o., City Home Project XVIII, s.r.o., City Home Project XIX, s.r.o., City Home Project XX, s.r.o., City Home Project XXI, s.r.o., City Home Project XXII, s.r.o., City Home Project XXIII, s.r.o., City Home Project XXIV, s.r.o., City Home Project XXV, s.r.o., City Home Project XXVI, s.r.o., City Home

Project XXVII, s.r.o., City Home Project XXVIII, s.r.o., City Home Project XXIX, s.r.o., City Home Project XXXI, s.r.o., City Home Project XXXII, s.r.o., City Home Project XXXIII, s.r.o., City Home Project XXXIV, s.r.o., SATPO Invest I, s.r.o., SATPO Invest II, a.s., SATPO Invest III, s.r.o., SATPO Invest IV, s.r.o., SATPO Project I, s.r.o., SATPO Project II, s.r.o., SATPO Project III, s.r.o., SATPO Project IV, s.r.o., SATPO Project VI, s.r.o., SATPO Project VII, s.r.o., SATPO Project VIII, s.r.o., SATPO Project IX, s.r.o., SATPO Project X, s.r.o., SATPO Project XI, s.r.o., SATPO Project XII, s.r.o., SATPO Project XIII, s.r.o., SATPO Project XIX, s.r.o., SATPO Project XV, s.r.o., SATPO Project XVII, s.r.o., SATPO Project XVIII, s.r.o., SATPO Project XX, s.r.o., SATPO Project XXII, s.r.o., SATPO Project XXIII, s.r.o., SATPO Project XXIV, s.r.o., SATPO Project XXV, s.r.o., SATPO Project XXVI, s.r.o., SATPO Project XXVII, s.r.o., SATPO Project XXIX, s.r.o., SATPO management, s.r.o., a člen představenstva City Home Invest III, a.s., SATPO Invest V, a.s. a Ručitele (SATPO, a.s.).

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

Emitent je součástí koncernového uskupení, v jehož čele stojí SATPO Group B.V., sídlem Amsterdam, Nizozemské království, adresa skutečného sídla vedení společnosti Holečkova 3331/35, Praha 5, Česká republika, identifikační číslo: 815445490, vedená Nizozemskou obchodní komorou, číslo spisu 34243136 (**SATPO Group B.V.**), jako řídící osoba.

Emitent si je vědom skutečnosti, že může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že je pan Jiří Pokorný většinovým akcionářem SATPO Group B.V. a zároveň členem statutárního orgánu SATPO Group B.V. a Ručitele, a sleduje tak zájmy své i zájmy dalších jím ovládaných osob. Nad rámec toho si Emitent není vědom žádného dalšího existujícího střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí jednatelů může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob.

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

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

10.1 Vybrané historické finanční údaje Emitenta

Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů z Účetních závěrek emitenta.

Účetní závěrky emitenta jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem, odkazy jsou uvedeny v kapitole III. (*INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM*) tohoto Základního prospektu. Účetní závěrky emitenta byly ověřena Auditorem emitenta, který k nim vydal výrok „bez výhrad“.

Emitent prohlašuje, že požádal Auditora emitenta o audit Účetních závěrek emitenta a takto vypracované zprávy Auditora emitenta byla do tohoto Základního prospektu v uvedené formě a kontextu zařazena s jeho souhlasem.

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

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI EMITENTA	k 31. prosinci 2024	k 31. prosinci 2023
<i>(v tis. Kč)</i>		
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva	408.767	403.013
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	408.767	403.013
Odložená daň	0	0
Krátkodobá aktiva	153	54
Poskytnuté krátkodobé půjčky	0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	153	54
Ostatní aktiva	0	0
AKTIVA CELKEM	408.920	403.067
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál	3.758	3.957
Základní kapitál	200	200
Ostatní kapitálové fondy	8.000	8.000
Nerozdělený zisk	-4.442	-4.243
Dlouhodobé závazky	393.332	387.178
Emitované dluhopisy	393.332	387.178
Odložená daň	0	0
Krátkodobé závazky	11.830	11.932
Emitované dluhopisy	0	0
Závazky z obchodních vztahů	68	179
Ostatní závazky	11.762	11.753
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	408.920	403.067

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU EMITENTA	1. ledna 2024 – 31. prosince 2024	1. ledna 2023 – 31. prosince 2023
<i>(v tis. Kč)</i>		
Náklady na služby	-958	-945
Ostatní provozní náklady	0	-2
Provozní výsledek hospodaření	-958	-947
Výnosové úroky	35.104	34.491
Nákladové úroky	-28.400	-28.400
Ostatní finanční náklady	-5.945	-5.943
Ostatní finanční výnosy	0	0
Finanční výsledek hospodaření	759	148
Ztráta před zdaněním	-199	-799
Daň ze zisku	0	0
Ztráta za účetní období	-199	-799
Ostatní úplný výsledek za účetní období (po zdanění)	-199	-799
Úplný výsledek hospodaření celkem za účetní období	-199	-799

11 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent si není vědom o existenci žádného soudního sporu, správního řízení nebo rozhodčího řízení za období 12 měsíců předcházejících dni tohoto Základního prospektu, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta, a ani si není vědom, že by takové jednání hrozilo.

12 Významná změna finanční pozice Emitenta

Od data sestavení auditované Účetní závěrky emitenta 2024 nedošlo k žádným významným změnám finanční pozice Emitenta, které by měly významný dopad na finanční nebo obchodní situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky a celkové vyhlídky Emitenta.

13 Významné smlouvy

Dle vědomí Emitenta neexistují k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vůči vlastníkům Dluhopisů. Významné smlouvy Skupiny jsou uvedeny v kapitole VIII. (*INFORMACE O RUČITELI*), bodě 14. (*Významné smlouvy*) tohoto Základního prospektu.

Nepředpokládá se, že Emitent uzavře jinou smlouvu, která by mohla vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.

14 Zveřejněné dokumenty

Plná znění Účetních závěrek emitenta, včetně příloh a auditorských výroků k ní, jsou dostupné na internetových stránkách Emitenta uvedených v kapitole III. (*INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM*). Informace začleněné odkazem budou k dispozici po dobu 10 let ode dne schválení tohoto Základního prospektu.

Všechny další dokumenty a materiály uváděné v tomto Základním prospektu a týkající se Emitenta, včetně zakladatelské listiny Emitenta, Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění a dokumentů zřizujících Zajištění jsou k nahlédnutí na internetových stránkách Emitenta www.satpo.cz, sekce *Pro investory* a budou zde k dispozici nejméně po dobu platnosti tohoto Základního prospektu.

VIII. INFORMACE O RUČITELI

1 Oprávnění auditorů

Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele sestavená v souladu s IFRS za rok končící 31. prosince 2024 (Účetní závěrka ručitele 2024) byla auditována:

Obchodní firma:	TPA Audit s.r.o.
Osvědčení č.:	080
Sídlo:	Antala Staška 2027/79, Praha 4
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Pražák
Osvědčení č.:	1968

Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele sestavená v souladu s IFRS za rok končící 31. prosincem 2023 (Účetní závěrka ručitele 2023 a společně s Účetní závěrkou ručitele 2024, Účetní závěrky ručitele) byla auditována:

Obchodní firma:	TPA Audit s.r.o.
Osvědčení č.:	080
Sídlo:	Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Statutární auditor:	Ing. Radek Stein
Osvědčení č.:	2193

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

2 Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli

Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli jsou uvedeny v kapitole II. (*RIZIKOVÉ FAKTORY*) tohoto Základního prospektu.

3 Údaje o Ručiteli

3.1 Základní údaje o Ručiteli

Obchodní firma:	SATPO, a.s.
Místo registrace:	Ručitel je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 28251
IČO:	013 84 147
LEI:	315700W6NB374FWK1Z24
Datum vzniku:	Ručitel vznikl jako nástupnická společnost na základě projektu vnitrostátní fúze ze dne 1. října 2024 s rozhodným dnem 1. ledna 2024, a to formou sloučení společností SATPO, a.s. (IČO: 264 34 407) a SATPO services, a.s. (IČO: 28416520) jako společností zanikajících a Ručitele (tehdy: City Home, a.s.) jako společnosti nastupující.

Zanikající společnosti, tedy SATPO, a.s. (IČO: 264 34 407) a SATPO services, a.s. (IČO: 28416520), nebyly v roce 2023 součástí konsolidačního celku Ručitele.

Datum založení: 7. ledna 2013

Doba trvání: Ručitel byl založen na neomezenou dobu.

Sídlo: Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5

Právní forma: Akciová společnost založená a existující podle práva České republiky

Rozhodné právo: právní řád České republiky

Telefonní číslo: +420 296 336 900

E-mail: info@satpo.cz

Internetová doména: www.satpo.cz, sekce *Pro investory*

Informace na webové stránce nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu.

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

Jedná se zejména o následující:
Zákon o obchodních korporacích,
Občanský zákoník a
Živnostenský zákon.

3.2 Zakladatelské dokumenty a stanovy

Ručitel byl založen dne 7. ledna 2013 zakladatelskou listinou (NZ 33/2013) podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou LONIANE s.r.o. Ke vzniku Ručitele došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 205717 dne 6. února 2013.

Aktuální verze stanov Ručitele ke dni tohoto Základního prospektu je ze dne 28. ledna 2025 a byla do sbírky listin obchodního rejstříku založena dne 31. ledna 2025.

Ručitel byl založen v soukromém zájmu za účelem výdělečné činnosti. Tato jeho povaha se posuzuje podle jeho hlavní činnosti spočívající v předmětu činnosti a předmětu podnikání, kterými jsou dle článku 2.1 aktuální verze stanov:

- (a) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona, zejména v oblasti: zprostředkování obchodu a služeb; velkoobchod a maloobchod; nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy; výroba, obchod a služby jinde nezařazené,
- (b) realitní zprostředkování,
- (c) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, a
- (d) správa vlastního majetku.

3.3 Základní kapitál Ručitele

Základní kapitál Ručitele činí ke dni tohoto Základního prospektu 10.000.000 Kč (slovy: deset milionů korun českých) a byl splacen v plné výši.

3.4 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny

Ručitel byl založen dne 7. ledna 2013 zakladatelskou listinou (NZ 33/2013) podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou LONIANE s.r.o. Ke vzniku Ručitele došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 205717 dne 6. února 2013. Právní forma Ručitele byla změněna na akciovou společnost zápisem do obchodního rejstříku dne 1. července 2023 pod obchodní firmou City Home, a.s. Společnosti SATPO, a.s. (IČO: 264 34 407) a SATPO services, a.s. (IČO: 284 16 520) zanikly bez likvidace na základě projektu vnitrostátní fúze formou sloučení ze dne 1. října 2024 s Ručitelem (pod tehdejší obchodní firmou City Home, a.s.) jako nástupnickou společností. Obchodní firma Ručitele byla zápisem do obchodního rejstříku dne 30. listopadu 2024 změněna na SATPO, a.s.

Ručitel stojí v čele Skupiny, jak je blíže popsáno v bodě 7.2 (*Skupina*) této kapitoly.

Přehled nejvýznamnějších událostí v historii Skupiny:

1994	Zahájení podnikatelské činnosti pana Jiřího Pokorného pod značkou Jiří Pokorný - SATPO
1999	Zahájení investic do činžovních domů
2001	Zahájení developerské činnosti v oblasti výstavby menších rezidenčních projektů
2002	Dokončení stavby projektu rezidence Loretánská
2004	Dokončení stavby projektu Rezidence Lumírova
2005	Dokončení stavby projektu rezidence Pod Krocínkou
2006	Dokončení stavby projektu rezidence Nad Vyšehradem
2006	Založení SATPO Group B.V.
2007	Integrace všech projektových společností pod SATPO Group B.V.
2007	Zahájení developerské činnosti v oblasti výstavby větších rezidenčních projektů
2008	Dokončení stavby projektu rezidence Pod Slovany
2009	Dokončení stavby projektu Rezidence Sacre Coeur
2009	Dokončení stavby projektu Rezidence Jeseniova
2010	Dokončení stavby projektu Rezidence Švédská
2010	Získání ocenění <i>Best of Realty</i> za rezidenční projekt Rezidence Švédská
2010	Dokončení stavby projektu Rezidence Královská vyhlídka
2014	Obnovení investic do činžovních domů pod značkou City Home
2016	Dokončení stavby projektu Rezidence Sacre Coeur 2
2016	Dokončení projektu Peckova 5
2017	Vydání emise dluhopisů SATPO Group B.V. v celkové jmenovité hodnotě 315 milionů Kč
2017	Vydání 1. emise dluhopisů City Home Invest III, s.r.o. v celkové jmenovité hodnotě

210 milionů Kč

- 2017** Získání ocenění *MIPIM* v kategorii *Best Residential Development*
- 2017** Zahájení investiční činnosti v oblasti vlastnických podílů v činžovních domech
- 2019** Dokončení projektů Tichá 5, Tichá 6, Kinského zahrada, Dvorecké náměstí 2, Bořivojova 92, Ďáblická 55
- 2020** Dokončení stavby projektu Vitality Rezidence
- 2020** Vydání 2. a 3. emise dluhopisů City Home Invest III, s.r.o., každá v celkové jmenovité hodnotě 210 milionů Kč
- 2020** Zahájení výstavby projektů Rezidence Kobrova a Holečkova House
- 2020** Zahájení restrukturalizace skupiny dle produktového zaměření do sub-holdingů pod značkami *SATPO* a *City Home*
- 2020** V prosinci 2020 došlo k navýšení základního kapitálu a příplatků do ostatních kapitálových fondů Ručitele na 220 milionů Kč
- 2021** Scelení ideálních podílů nemovitostí Mánesova 82 a Plavecká 11, dokončení rekonstrukce projektu Pod Žvahovem 50
- 2021** Uzavření dohod o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v činžovních domech u projektů Veletržní 31 a Vratislavova 5
- 2021** Dokončení restrukturalizace skupiny dle produktového zaměření do sub-holdingů pod značkami *SATPO* a *City Home*
- 2021** Přijetí rozhodnutí o přemístění místa skutečného vedení Ručitele z Nizozemska do České republiky s plánovanou účinností od 1. ledna 2022
- 2021** Akvizice dvou pozemků určených pro pozemkový development U Školky, U Žlábků
- 2021** Prodej majoritního podílu projektu Rezidence Laurová
- 2022** Uzavření dohod o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v činžovních domech u projektů Slezská 75, V Zahradách 11 a Školská 12, Nad Kajetánkou 12 a následné zahájení prodeje na úrovni jednotek.
- 2022** Úspěšný dokup 100% podílu v činžovním domě u projektu Ke Koulce 6. Úspěšný prodej 100% podílu v činžovním domě u projektu Plavecká 11. Úspěšný prodej 100 % podílu v projektové společnosti vlastníci projekt Mánesova 82. Úspěšný prodej 50% podílu v činžovním domě u projektu Hanusova 21. Úspěšný prodej 100 % podílu v projektové společnosti vlastníci projekt Ruská 4.
- 2023** Dokoupení a scelení podílů na projektu Polská 7 do 100 %.
- 2023** Uzavření dohod o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v činžovních domech u projektů Vršovická 85 a Nad Obcí 5 a následné zahájení prodeje na úrovni jednotek.
- 2023** Úspěšný prodej 100 % podílu v projektové společnosti vlastníci projekt Modřanská 86.
- 2023** Dokoupení a scelení podílů na projektu Na Václavce 34 do 100 %. Dokoupení a scelení podílů na projektu Šaldova 3 do 100 %. Nákup ideálního podílu v činžovním domě Hartigova 135.
- 2023** Došlo k emisi dluhopisů v objemu 500 milionů Kč emitentem City Home Finance III, s.r.o.
- 2023** Developerské projekty Holečkova House a Rezidence Kobrova byly zkolaudovány a všechny prodané jednotky byly předány klientům.
- 2024** Uzavření dohod o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v činžovních domech u projektů

- Karlínské náměstí 10, Přípotoční 17, Nad Kajetánkou 10 a následné zahájení prodeje na úrovni jednotek.
- 2024** Úspěšný prodej 100% podílu v činžovním domě u projektu Šaldova 3. Úspěšný dokup 100% podílu v činžovním domě u projektu Sokolovská 160.
- 2024** Nákup činžovního domu Karlínské náměstí 5, nákup ideálních podílů v činžovních domech Seifertova 17, Štefánikova 46 a Grafická 12.
- 2024** Získáno stavební povolení, zahájena stavba a prodej jednotek v projektu Rezidence Laurová, pro který skupina zajišťuje veškeré manažerské a projektové služby.
- 2024** V prosinci 2024 došlo k nákupu projektu Rezidence Třebonice a pozemků v Lipencích.
- 2024** Došlo k založení subholdingové společnosti SATPO Invest V, a.s. Byla zahájena stavba a prodej jednotek v projektu Polská 7.
- 2025** Dokoupení a scelení podílů na projektu Horní 9.
- 2025** Uzavření dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a zahájení prodeje jednotek v projektu Mělnická 12.
- 2025** Nákup ideálních podílů v činžovních domech V.P. Čkalova 22 a 26, Čsl. Armády 8 a Na Beránce 2.
- 2025** Došlo ke splacení dvou neveřejných emisí emitenta City Home Invest III, a.s. v celkovém objemu 420 milionů Kč a současně došlo k další emisi z dluhopisového programu emitenta City Home Invest III, s.r.o.
- 2025** Do subholdingové společnosti SATPO Invest V, a.s. vstoupil externí investor.

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

K datu tohoto Základního prospektu nemá Ručitel emitovány žádné emise dluhopisů.

Společnost City Home Finance III, s.r.o. má k datu tohoto Základního prospektu emitovány následující emise dluhopisů:

- (a) CITY HF III VAR/27, ISIN CZ0003552143, v celkové jmenovité hodnotě 500.000.000 Kč vydané dne 20. července 2023, splatné dne 20. července 2027, a
- (b) CITY HFIII 6,90/29, ISIN CZ0003572323, v celkové jmenovité hodnotě 500.000.000 Kč vydané dne 16. června 2025, splatné dne 16. června 2029.

Ke dni 31.8.2025 činila celková částka nesplacených bankovních úvěrů Skupiny 412,114 milionů Kč. Skupina poskytla zajištění (zejména ve formě zástavy podílů v dceřiných společnostech čerpajících bankovní úvěry, zástavy nemovitého majetku včetně nedokončeného, zástavy pohledávek z nájmu a pohledávek ze zůstatků na bankovních účtech) až do celkové výše 758,437 milionů Kč ve prospěch bank za účelem zajištění jistiny, úroků a dalších potenciálních souvisejících nároků ve vztahu k poskytnutým úvěrům.

Emitent si není vědom žádných podstatných změn od 31.8.2025 do data schválení tohoto Základního prospektu, které by podstatným způsobem změnily údaje popsané v předcházejících odstavcích.

3.6 Události specifické pro Ručitele z hlediska hodnocení platební schopnosti

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

3.7 Úvěrové hodnocení Ručitele

Ručiteli nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

3.8 Významné změny struktury financování Ručitele a Skupiny

Od posledního finančního roku Ručitele nedošlo k žádné významné změně struktury financování Ručitele a Skupiny. Celkový stav jistiny dluhopisů a načerpaných bankovních úvěrů činí k datu tohoto Základního prospektu částku 1,864 miliardy Kč.

Emitent si není vědom žádných podstatných změn od 31. prosince 2024 do data schválení tohoto Základního prospektu, které by podstatným způsobem změnilly strukturu financování Ručitele a Skupiny, s výjimkou splacení neveřejné emise dluhopisů City Home 5,25/25, ISIN CZ0003528382, v celkové jmenovité hodnotě 210.000.000 Kč vydané dne 9. listopadu 2020, splatné dne 9. listopadu 2025, která byla předčasně splacena k 29. července 2025.

3.9 Popis očekávaného financování činností Ručitele

Ručitel bude svou činnost financovat prostřednictvím ekonomické činnosti svých dceřiných společností, tj. ze stávajícího a budoucího dluhového financování a dále ze své ekonomické činnosti, tj. zejména z prodeje nemovitostí a jako vedlejší činnosti z pronájmu nemovitostí.

4 Činnosti a předmět podnikání Ručitele a Skupiny

4.1 Popis činností prováděných Ručitelem a Skupinou

Ručitel je holdingovou společností a podnikatelskou činnost vykonává prostřednictvím svých dceřiných společností.

Činnost Ručitele a Skupiny SATPO spočívá především ve:

- (a) výstavbě prémiových bytů v Praze,
- (b) získání ideálních podílů v činžovních domech, jejich postupné konsolidace a následném prodeji bytů,
- (c) pořízení pronajatých nemovitostí a jejich pronájmu a
- (d) investicích do pozemků pro budoucí development či další rozvoj.

K 31. prosinci 2024 zrealizovala Skupina konsolidované tržby ve výši 559.646 tis. Kč, z toho tržby z prodeje bytových, komerčních a ostatních jednotek činily 518.164 tis. Kč, tržby vztahující se k pronájmu nemovitostí a služeb s ním spojených činily 22.646 tis. Kč, ostatní tržby činily 18.837 tis. Kč.

4.2 Významné dceřiné společnosti a jejich činnosti

V následujících kapitolách jsou uvedeny dceřiné společnosti Ručitele, které jsou z pohledu Ručitele významné (společně jako **Významné dceřiné společnosti**).

4.2.1 *Popis činnosti společnosti City Home Invest II*

Obchodní firma:

City Home Invest II, s.r.o.

Místo registrace:

Městský soud v Praze, spisová značka C 249161

IČO:	045 27 828
Datum vzniku:	3. listopadu 2015
Jednatelé:	Jiří Pokorný, Jiří Polanský, Dana Knížková
Sídlo:	Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Vlastnický podíl Ručitele	100 %

Společnost City Home Invest II se zabývá nákupem bytových domů a ubytovacích zařízení s cílem realizovat opravy a následně prodat jednotky koncovým klientům.

Mezi významné projekty zastřešené společností City Home Invest II patří:

NAD MALÝM MÝTEM 10 (Nad Malým mýtem 527/10, Praha 4)

Záměr: Nákup 100% podílu na činžovním domě, rozdělení domu na jednotky prohlášením vlastníka. Realizace oprav společných prostor a realizace stavebních úprav jednotek v 1. podzemním podlaží (PP) a 1. nadzemním podlaží (NP), včetně rekolaudace jednotek (změna užívání, legalizace současného stavu oproti původní kolaudaci). Prodej jednotek koncovým klientům.

prodejní plocha:	814 m ²
počet jednotek:	17
stav:	rekonstrukce dokončena v roce 2019
prodej:	prodáno 100 % všech jednotek v roce 2022



ĎÁBLICKÁ 55 (Ďáblická 131/55, Praha 8)

Záměr: Nákup 100% podílu na činžovním domě, realizace oprav společných prostor, rozdělení domu na jednotky prohlášením vlastníka, prodej jednotek koncovým klientům. Vyčlenění půdy jako nebytové jednotky, uzavření smlouvy o výstavbě, získání stavebního povolení na vestavbu, převod práv koncovému developerovi.

prodejní plocha:	771 m ²
počet jednotek:	17
stav:	rekonstrukce dokončena v roce 2019
prodej:	prodáno 100 % všech jednotek v roce 2022

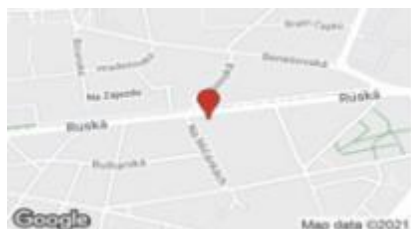


RUSKÁ 86 (Ruská 1040/86, Praha 10)

Záměr: Nákup 100% podílu, rozdělení domu na jednotky prohlášením vlastníka. Realizace oprav společných prostor, prodej jednotek koncovým klientům. Uzavření Smlouvy o výstavbě na realizaci dostavby půdy a jednotek v suterénu, získání stavebního povolení a prodej rozestavěných jednotek koncovému developerovi.

prodejní plocha: 1.717 m²
počet jednotek: 32

prodej: prodáno 100 % jednotek v roce 2023



POD ŽVAHOVEM 50 (Pod Žvahovem 14/50, Praha 5)

Záměr: Nákup 100% podílu na ubytovacím zařízení, realizace oprav a částečná rekonstrukce objektu, rozdělení na jednotky prohlášením vlastníka na nebytové jednotky. Prodej nebytových jednotek (ubytovací jednotky) koncovým klientům. Zajištění stavebního povolení na změnu užívání části objektu z nebytových jednotek na byty, provedení rekonstrukce těchto prostor do stavu standardu shell & core (hrubá stavba + příprava k instalaci vnitřního vybavení na hranici jednotky). Následný prodej rozestavěných jednotek s pravomocným stavebním povolením koncovým zájemcům k dokončení a kolaudaci.

prodejní plocha: 708 m²
počet jednotek: 27
stav: rekonstrukce dokončena v roce 2021
prodej: prodáno 100 % všech jednotek v roce 2022



BOŽKOVSKÁ 47 (Božkovská 125/47, Plzeň)

Záměr: Nákup 100% podílu na činžovním domě, realizace oprav objektu, rozdělení na jednotky prohlášením vlastníka. Následný prodej jednotek koncovým zájemcům.

prodejní plocha: 886 m²
počet jednotek: 16
stav: rekonstrukce dokončena 2023
prodej: prodáno 100 % všech jednotek, prodej dokončen v lednu 2025



KARLÍNSKÉ NÁMĚSTÍ 5 (Karlínské náměstí 5, Praha 8)

Záměr: Koupě 100% činžovního domu s vnitroblokem. Provedení základních oprav domu, výstavba výtahu. Ukončení nájemních smluv, rozdělení domu na jednotky a následný prodej koncovým klientům. Rekonstrukce a dostavba vnitrobloku.

prodejní plocha: 3.789 m²
 počet jednotek: 36
 stav: probíhají opravy domu, příprava výstavby výtahu a vnitrobloku
 prodej: 7/2025 zahájen prodej stávajících jednotek



4.2.2 Popis činnosti společnosti City Home Invest III

Obchodní firma:	City Home Invest III, a.s.
Místo registrace:	Městský soud v Praze, spisová značka B 27415
IČO:	045 48 817
Datum vzniku:	10. listopadu 2015
Členové představenstva:	Jiří Pokorný, Jiří Polanský, Dana Knížková
Sídlo:	Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5
Právní forma:	akciová společnost
Vlastnický podíl Ručitele	59 %

Společnost City Home Invest III se zabývá nákupem ideálních podílů v bytových domech s cílem dosáhnout scelení vlastnictví nebo zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, realizovat opravy a následně prodat jednotky nebo celý bytový dům koncovým klientům. Mezi významné projekty zastřešené společností City Home Invest III patří:

PLAVECKÁ 11 (Plavecká 399/11, Praha 2)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, scelení objektu a rozdělení objektu na jednotky, realizace nezbytných oprav, prodej všech jednotek koncovému klientovi.

vlastnický podíl: 100,00 %

prodejní plocha: 1.016 m²
 rok nákupu podílů: 2017 (podíl 1/10), 2020 (podíl 9/10)
 stav: realizován prodej celého domu v roce 2022



MÁNESOVA 82 (Mánesova 1640/82, Praha 2)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, scelení objektu a prodej projektové společnosti koncovému zájemci.

vlastnický podíl 100,00 %
 prodejní plocha: 1.707 m²
 rok nákupu podílů: 2020 (podíl ½) a 2021 (podíl ½)
 stav: dokončení prodeje 100 % podílu v dceřiné společnosti v roce 2022



HANUSOVA 21 (Hanusova 998/21, Praha 4)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, společný prodej celého činžovního domu se spoluvlastníkem vč. zpracované studie na dostavbu tří půdních bytů.

vlastnický podíl 100,00 %
 prodejní plocha: 1.262 m²
 rok nákupu podílu: 2020
 stav: dokončení prodeje 50 % podílu na nemovitosti v roce 2022



RUSKÁ 4 (Ruská 225/4, Praha 10)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, scelení objektu, prodej 100% podílu v projektové společnosti koncovému zájemci.

vlastnický podíl 100,00 %

prodejní plocha: 742 m²
 rok nákupu podílů: 2017 (podíl ½) a 2022 (podíl ½)
 stav: dokončení prodeje 100 % podílu v dceřiné společnosti v roce 2022



DVORECKÉ NÁMĚSTÍ 2 (Dvůrkové náměstí 597/2, Praha 4)

Záměr: Nákup 100% podílu na nemovitosti, realizace oprav, prodej jednotek koncovým klientům.

vlastnický podíl: 100,00 %
 prodejní plocha: 1.282 m²
 rok nákupu podílu: 2017
 stav: prodáno 100 % jednotek v roce 2019



ZENKLOVA 31 (Zenklova 465/31, Praha 8)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, společný prodej celého činžovního domu se spoluvlastníkem.

vlastnický podíl: 40,00 %
 prodejní plocha: 401 m²
 rok nákupu podílu: 2017 (20 %) a 2019 (20 %)
 stav: dokončení prodeje podílu na nemovitosti společně se spoluvlastníkem v 2021



TICHÁ 5 (Tichá 1251/5, Praha 5)

Záměr: Nákup nemovitosti se záměrem následného prodeje.

vlastnický podíl: 100,00 %
 prodejní plocha: 871 m²
 rok nákupu podílu: 2018

stav: prodej objektu a sousedních pozemků formou prodeje SPV v roce 2019



TICHÁ 6 (Tichá 1276/6, Praha 5)

Záměr: Nákup nemovitosti se záměrem následného prodeje.

vlastnický podíl: 100,00 %

prodejní plocha: 945 m²

rok nákupu podílů: 2019

stav: prodej objektu a sousedních pozemků formou prodeje SPV v roce 2019



KINSKÉHO ZAHRADA (Kinského zahrada, Praha 5)

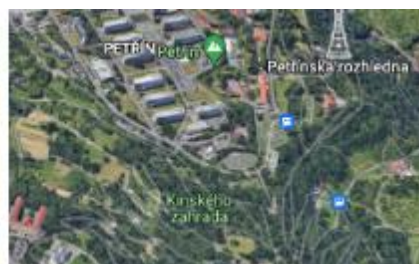
Záměr: Nákup pozemku a následný prodej.

vlastnický podíl: 100,00 %

prodejní plocha: 15.678 m²

rok nákupu podílů: 2019

Stav: prodej pozemku a sousedních objektů formou prodeje SPV v roce 2019



VELETRŽNÍ 31 (Veletržní 405/31, Praha 7)

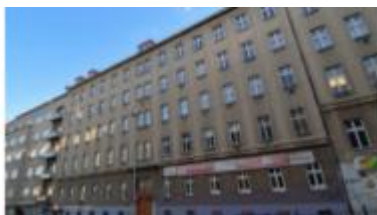
Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví a rozdělení objektu na jednotky, realizace nezbytných oprav, prodej.

vlastnický podíl: 23,60 %

prodejní plocha: 720 m²

rok nákupu podílů: 2017 (podíl 236/1000)

stav: prodáno 100 % jednotek z podílu 06/2024



ŠALDOVA 3 (Šaldova 386/3, Praha 8)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, scelení domu, prodej domu jako celku koncovému klientovi.

vlastnický podíl: 100,00 %
 prodejní plocha: 2.093 m²
 rok nákupu podílů: 2022 (podíl 1/3), 2023 (podíl 2/3)
 stav: prodáno 100 % jednotek z podílu 10/24



NAD KAJETÁNKOU 12 (Nad Kajetánkou 1426/12, Praha 6)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví a rozdělení objektu na jednotky, realizace nezbytných oprav, prodej.

podíl na nemovitosti 49,00 %
 prodejní plocha: 533 m²
 rok nákupu podílů: 2017 (podíl 3/20), 2021 (podíl 34/100)
 stav: prodáno 100 % jednotek z podílu 06/2024



NAD OBCÍ I 5 (Nad obcí I 485/5, Praha 4)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví a rozdělení objektu na jednotky, realizace nezbytných oprav, prodej.

podíl na nemovitosti 50,00 %
 prodejní plocha: 141 m²
 rok nákupu podílů: 2017 (podíl 1/2)
 stav: prodáno 100 % jednotek z podílu 06/2024



SLEZSKÁ 75 (Slezská 1718/75, Praha 3)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví a rozdělení objektu na jednotky, realizace nezbytných oprav, prodej.

podíl na nemovitosti: 50,00 %
 prodejní plocha: 1.273 m²
 rok nákupu podílu: 2021 (podíl 1/2)
 stav: dokončení prodeje jednotek 06/2024



VRATISLAVOVA 5 (Vratislavova 59/5, Praha 2)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví a rozdělení objektu na jednotky, realizace nezbytných oprav, prodej.

podíl na nemovitosti: 33,33 %
 prodejní plocha: 479 m²
 rok nákupu podílu: 2017 (podíl 1/3)
 stav: dokončení prodeje jednotek 01/2024



KE KOULCE 6 (Ke Koulce 1704/6, Praha 5)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, scelení objektu a rozdělení objektu na jednotky, realizace rekonstrukce společných prostor a jednotek, výstavba nových půdních a suterénních jednotek, výstavba výtahu, prodej jednotek.

podíl na nemovitosti: 100,00 %
 prodejní plocha: 1.233 m²
 rok nákupu podílu: 2020 (podíl 5/8) a 2022 (podíl 3/8)
 stav: v prodeji poslední jednotka



ŠKOLSKÁ 12 (Školská 1736/12, Praha 1)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví²⁴ a rozdělení objektu na jednotky, realizace nezbytných oprav, prodej.

podíl na nemovitosti: 50,00 %
 prodejní plocha: 1.438 m²
 rok nákupu podílů: 2020 (podíl 1/2)
 stav: prodej dokončen 8/2025



VRŠOVICKÁ 85 (Vršovická 1072/85, Praha 10)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví a rozdělení objektu na jednotky, realizace nezbytných oprav, prodej.

podíl na nemovitosti: 33,33 %
 prodejní plocha: 351 m²
 rok nákupu podílů: 2022 (podíl 1/3)
 stav: prodej dokončen 03/2025



PŘÍPOTOČNÍ 17 (Přípotoční 960/17, Praha 10)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví a rozdělení objektu na jednotky, realizace nezbytných oprav, prodej

podíl na nemovitosti: 41,66 %
 prodejní plocha: 824,9 m²

²⁴ Na základě dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví s ostatními spoluvlastníky došlo ke zrušení spoluvlastnictví nemovitosti, které bylo vypořádáno tak, že došlo k vymezení jednotek, které pak byly přiděleny do výlučného vlastnictví původních spoluvlastníků. Obdobně to platí i pro další Projekty, kde společnost ze Skupiny nevlastnila na nemovitosti 100% podíl a došlo nebo bude docházet k prodeji jednotek.

rok nákupu podílů: 2020 (podíl 23/200) a 2022 (podíl 377/1250)
stav: prodej dokončen 9/2025



KARLÍNSKÉ NÁMĚSTÍ 10 (Karlínské nám.376/10, Praha 8)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví a rozdělení objektu na jednotky, realizace nezbytných oprav, prodej.

podíl na nemovitosti: 25,00 %
prodejní plocha: 1.088 m²
rok nákupu podílů: 2017 (podíl 1/4)
stav: v prodeji poslední jednotka



SOKOLOVSKÁ 160 (Sokolovská 1285/160, Praha 8)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví a rozdělení objektu na jednotky, realizace nezbytných oprav, prodej.

podíl na nemovitosti: 100,00 %
prodejní plocha: 1.542 m²
rok nákupu podílů: 2022 (podíl 1/3) a 2024 (podíl 2/3)
stav: prodej dokončen 6/2025



NA VÁCLAVCE 34 (Na Václavce 1324/34, Praha 5)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, scelení domu do 100 %, rozdělení objektu na jednotky, realizace oprav, výstavba výtahu, povolení dostavby půdy prodej jednotek koncovým klientům.

podíl na nemovitosti: 100,00 %
prodejní plocha: 2.011 m²
rok nákupu podílů: 2019 (podíl 1/8), 2020 (podíl 1/8) – 2023 (podíl 100%)
stav: ve fázi prodeje



SEIFERTOVA 17 (Seifertova 455/17, Praha 3)

Záměr: Nákup ideálního podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví, provedení oprav společných prostor a jednotek. Prodej jednotek koncovým klientům

podíl na nemovitosti: 33,33%
prodejní plocha: 2.237 m²
rok nákupu podílů: 2024
stav: ve fázi jednání o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

ŠTEFÁNIKOVA 46 (Štefánikova 321/46 Praha 5)

Záměr: Nákup ideálního podílu na činžovním domě, zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, provedení oprav společných prostor a jednotek. Následně prodej jednotek koncovým klientům.

podíl na nemovitosti: 20,83%
prodejní plocha: 1.060 m²
rok nákupu podílů: 2024
stav: ve fázi jednání o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

VINOHRADSKÁ 63 (Vinohradská 1485/63, Praha 2)

Záměr: Nákup ideálního podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví, provedení oprav společných prostor a jednotek. Prodej jednotek koncovým klientům.

podíl na nemovitosti: 25 %
prodejní plocha: 559,5 m²
rok nákupu podílů: 2017 (podíl 1/6), 2019 (podíl 1/8), 2020 (podíl 1/4)
stav: ve fázi jednání o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví



U HADOVKY 11 (U Hadovky 1544/11, Praha 6))

Záměr: Nákup ideálního podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví, provedení oprav jednotek, a následný prodej jednotek koncovým klientům.

podíl na nemovitosti: 50 %
 prodejní plocha: 406,15 m²
 rok nákupu podílů: 2022
 stav: ve fázi jednání o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví



RUMUNSKÁ 27 (Rumunská 14/27, Praha 2)

Záměr: Nákup ideálního podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví, provedení oprav společných prostor a jednotek. Prodej jednotek koncovým klientům.

podíl na nemovitosti: 25 %
 prodejní plocha: 516,15 m²
 rok nákupu podílů: 2020
 stav: ve fázi jednání o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví



LONDÝNSKÁ 23 (Londýnská 134/23, Praha 2)

Záměr: Nákup ideálního podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví, provedení oprav jednotek, a následný prodej jednotek koncovým klientům.

podíl na nemovitosti: 25 %
 prodejní plocha: 149,53 m²
 rok nákupu podílů: 2017
 stav: ve fázi jednání o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví



U LUŽICKÉHO SEMINÁŘE 28 (U Lužického semináře 104/28, Praha 1)

Záměr: Nákup ideálního podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví, provedení oprav jednotek, a následný prodej jednotek koncovým klientům.

podíl na nemovitosti: 25 %
 prodejní plocha: 204,4 m²
 rok nákupu podílů: 2021
 stav: ve fázi jednání o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví



VOSMÍKOVÝCH 3 (Vosmíkových 102/3, Praha 8)

Záměr: Nákup ideálního podílu na činžovním domě, dokup do 100 %, provedení oprav společných prostor a jednotek. Prodej jednotek koncovým klientům.

podíl na nemovitosti: 16,67 %
 prodejní plocha: 151,12 m²
 rok nákupu podílů: 2020
 stav: ve fázi jednání o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví



MĚLNICKÁ 12 (Mělnická 583/12, Praha 5)

Záměr: Nákup ideálního podílu na činžovním domě, vypořádání spoluvlastnictví, provedení oprav společných prostor a jednotek. Prodej jednotek koncovým klientům.

podíl na nemovitosti: 100%
prodejní plocha: 861,1 m²
rok nákupu podílů: 2020 (podíl 4,2%), 2021 (podíl 9,4%), 2022 (podíl 35,4%) 2023 (podíl 36,2%)
2024 (36,5%), 2025 (podíl 100%)
stav: ve fázi prodeje



HORNÍ 9 (Horní 1485/9 Praha 4)

Záměr: Nákup ideálního podílu na činžovním domě, v roce 2025 scelení domu do 100%, provedení oprav společných prostor a jednotek. Následně prodej jednotek koncovým klientům.

podíl na nemovitosti: 100%
prodejní plocha: 982 m²
rok nákupu podílů: 2024
stav: ve fázi probíhajících oprav domu a přípravy jednotek do prodeje

HARTIGOVA 135 (Hartigova 1827/135 Praha 3)

Záměr: Nákup ideálního podílu na činžovním domě, zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, provedení oprav společných prostor domu a jednotek. Následný prodej jednotek koncovým klientům.

podíl na nemovitosti: 100%
prodejní plocha: 367 m²
rok nákupu podílů: 2023
stav: prodáno 100 % jednotek 08/2025



ŽATECKÝCH 14 (Žateckých 1211/14, Praha 4)

Záměr: Nákup ideálního podílu na činžovním domě, zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, provedení oprav společných prostor domu a jednotek. Následný prodej jednotek koncovým klientům.

podíl na nemovitosti: 15%
prodejní plocha: 376 m²
rok nákupu podílů: 2024
stav: ve fázi jednání o vypořádání spoluvlastnictví



GRAFICKÁ 12 (Grafická 1096/12 Praha 5)

Záměr: Nákup ideálního podílu na činžovním domě, zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, realizace oprav společných prostor a jednotek, výstavba výtahu, povolení záměru výstavby půdních jednotek. Následně prodej jednotek koncovým klientům.

podíl na nemovitosti: 25%
prodejní plocha: 1.831 m²
rok nákupu podílů: 2024
stav: ve fázi jednání o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví



U NIKOLAJKY 9 (U Nikolajky 9, Praha 5)

Záměr: Vypořádání spoluvlastnictví, projednání studie na rezidenční development a následně prodat projekt do skupiny SATPO za účelem jeho realizace.

podíl na nemovitosti:

prodejní plocha: 4.806 m²

rok nákupu podílů: 2021-2023

stav: podepsaná LOI o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, projednávání studie



4.2.3 Popis činnosti společnosti SATPO Invest I

Obchodní firma:	SATPO Invest I, s.r.o.
Místo registrace:	Městský soud v Praze, spisová značka C 352041
IČO:	015 56 169
Datum vzniku:	3. dubna 2013
Jednatelé:	Jiří Pokorný, Jiří Polanský, Jiří Dvořák
Sídlo:	Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Vlastnický podíl Ručitele	100 %

Společnost SATPO Invest I se zabývá nákupem nemovitostí vhodných pro rezidenční development s cílem získat povolení, ve spolupráci s externími investory realizovat výstavbu rezidenčních nebo polyfunkčních projektů a následně prodat jednotky koncovým klientům.

Mezi významné projekty zastřešené společností SATPO Invest I patří:

PECKOVA 5 (Peckova 253/5, Praha 8)

Záměr: Nákup činžovního domu, realizace oprav, rozdělení domu na jednotky a prodej jednotek.

prodejní plocha: 2.139 m²

počet jednotek: 43

stav: dokončeno v roce 2015

prodej: prodáno 100 % jednotek



BOŘIVOJOVA 92 (Bořivojova 765/95, Praha 3)

Záměr: Nákup činžovního domu, realizace oprav společných prostor, rozdělení domu na jednotky a prodej jednotek koncovým klientům.

prodejní plocha: 1.804 m²
počet jednotek: 23
stav: dokončeno v roce 2018
prodej: prodáno 100 % jednotek



REZIDENCE JESENIOVA (Jeseniova 2863/50, Praha 3)

Záměr: rezidenční development – novostavba

prodejní plocha: 12.452 m²
počet jednotek: 152
stav: dokončeno 100%
prodej: prodáno 100 % jednotek



REZIDENCE ŠVÉDSKÁ (Švédská 655/6, Praha 5)

Záměr: rezidenční development – novostavba.

prodejní plocha: 1.529 m²
počet jednotek: 7
realizace: dokončeno v roce 2010
prodáno: prodáno 100 % jednotek



REZIDENCE SACRE COEUR (Švédská 1015/10, Praha 5)

Záměr: rezidenční development.

prodejní plocha: 10.748 m²
počet jednotek: 104
realizace: dokončeno v roce 2009
prodáno: prodáno 100 % jednotek



REZIDENCE SACRE COEUR² (Holečkova 3331/35, Praha 5)

Záměr: rezidenční development – novostavba.

prodejní plocha: 11.442 m²
počet jednotek: 92
stav: dokončeno v roce 2016
prodáno: prodáno 100 % jednotek



REZIDENCE VITALITY (Kobrova 3354/5, Praha 5)

Záměr: rezidenční development – novostavba. Výstavba a prodej bytových a nebytových jednotek v novém rezidenčním projektu, projekt zahrnuje oproti standardním projektům prostory pro společenské zázemí a aktivní způsob života.

prodejní plocha: 5.236 m²
počet jednotek: 55
stav: dokončeno v roce 2020
prodej: prodáno 100 % jednotek



HOLEČKOVA HOUSE (Holečkova, Praha 5)

Záměr: Výstavba a prodej bytových a kancelářských jednotek v novém rezidenčním projektu ve středním standardu.

prodejní plocha: 1.288 m²
počet jednotek: 10
stav: dokončeno 2023
prodej: prodáno 100 % jednotek



REZIDENCE KOBROVA (Grafická, Praha 5)

Záměr: Výstavba a prodej bytových jednotek v novém rezidenčním projektu.

prodejní plocha: 1.312 m²
počet jednotek: 15
stav: dokončeno 2023
prodej: prodáno 100 % jednotek



REZIDENCE VINIČNÁ (Apolinářská, Praha 2)

Záměr: Výstavba a prodej bytových jednotek v novém rezidenčním projektu.

prodejní plocha: 1.950 m²
počet jednotek: 10
realizace: realizace plánovaná po získání příslušných povolení
prodej: nezahájen



REZIDENCE LAUROVÁ (Laurová, Praha 5)

Záměr: Výstavba a prodej bytových jednotek v novém rezidenčním projektu. Skupina v roce 2021 prodala 99% obchodního podílu projektové společnosti, nadále vlastní 1% projektové společnosti a na projektu realizuje veškeré manažerské a projektové služby.

prodejní plocha:	9.154 m ²
počet jednotek:	131
realizace:	probíhá výstavba
prodej:	zahájen, předprodáno 35% jednotek



4.2.4 Popis činnosti společnosti SATPO Invest II

Obchodní firma:	SATPO Invest II, a.s.
Místo registrace:	Městský soud v Praze, spisová značka B 28929
IČO:	052 49 902
Datum vzniku:	21. července 2016
Členové představenstva:	Jiří Pokorný, Jiří Polanský, Dana Knížková
Sídlo:	Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5
Právní forma:	akciová společnost
Vlastnický podíl Ručitele	100 %

Společnost SATPO Invest II se zabývá nákupem nemovitostí vhodných pro rezidenční development s cílem získat povolení, realizovat výstavbu rezidenčních nebo polyfunkčních projektů a následně prodat jednotky koncovým klientům.

V minulosti zrealizovaným projektem zastřešeným společností SATPO Invest II byl:

POZEMEK KVESTORSKÁ (Kvestorská 346/7, Praha 4)

Záměr: Dosažení dohody se spoluvlastníkem a prodej pozemku se záměrem rezidenčního objektu o velikosti ca 900 m² HPP.

vlastnický podíl:	50,00 %
stav:	prodáno



Aktuálně je společností SATPO Invest II zastřešen projekt:

DRUŽNOSTI (Praha 4 - Nusle)

Záměr: Výstavba a prodej bytových jednotek v novém rezidenčním projektu.

prodejní plocha: 1.000 m²
počet jednotek: 18
stav: aktuálně je podaná žádost o společné územní a stavební povolení na stavební úřad a očekává se zahájení řízení na získání tohoto povolení
prodej: prodej nezahájen



4.2.5 Popis činnosti společnosti SATPO Invest III

Obchodní firma:	SATPO Invest III, s.r.o.
Místo registrace:	Městský soud v Praze, spisová značka C 294147
IČO:	070 71 035
Datum vzniku:	24. dubna 2018
Jednatelé:	Jiří Pokorný, Jiří Polanský, Dana Knížková
Sídlo:	Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Vlastnický podíl Ručitele	60,1 %

Společnost SATPO Invest III se zabývá nákupem pozemků vhodných pro pozemkový s rezidenční development s cílem získat povolení, realizovat výstavbu inženýrských infrastruktury, případně výstavbu rodinných domů a následně prodat pozemky nebo rodinné domy koncovým klientům.

Mezi významné projekty zastřešené společností SATPO Invest III patří:

U ŽLÁBKU (Praha 15 – Lipence)

Záměr: Prodej zasíťovaných stavebních parcel individuálním zájemcům za účelem výstavby rodinných domů.

prodejní plocha: 8.388 m²
počet jednotek: 9
stav: akvizice pozemků dokončena
prodej: předpoklad zahájení prodeje je rok 2027



POZEMKY HRNČÍŘE (Praha 4 - Šeberov)

Záměr: Prodej zasítovaných stavebních parcel individuálním zájemcům za účelem výstavby rodinných domů.

prodejní plocha: 7.090 m²
počet jednotek: 7
stav: stavba inženýrských sítí a komunikací je téměř dokončena, očekáváme kolaudaci
prodej: prodáno 15 % pozemků



POZEMEK KAVALÍRKA (Praha 5 - Košíře)

Záměr: Prodej pozemku pro individuální výstavbu rodinného domu.

prodejní plocha: 882 m²
počet jednotek: 1
stav: akvizice pozemku dokončena
prodej: probíhá



REZIDENCE TŘEBONICE (Praha 13 - Třebonice)

Záměr: Povolení a výstavba rodinných a bytových domů včetně potřebné infrastruktury. Prodej jednotek koncovým klientům o celkové ploše cca 8 800 m² HPP.

prodejní plocha: cca 4500 m² HPP bytů a cca 4 300 m² HPP rodinných domů
počet jednotek: cca 42 bytových jednotek a 25 rodinných domů
stav: nyní se zpracovává architektonická studie
prodej: předpoklad zahájení prodeje je 2027



POZEMKY LIPENCE (Praha – Lipence)

Záměr: Prodej zasítovaných stavebních parcel individuálním zájemcům za účelem výstavby rodinných domů.

prodejní plocha:	7 484 m ²
počet jednotek:	7
stav:	probíhá zpracování projektové dokumentace na zasíťování pozemků
prodej:	prodej byl zahájen 05/2025



4.2.6 Popis činnosti společnosti SATPO Invest IV

Obchodní firma:	SATPO Invest IV, s.r.o.
Místo registrace:	Městský soud v Praze, spisová značka C 355145
IČO:	118 80 732
Datum vzniku:	1. října 2021
Jednatelé:	Jiří Pokorný, Jiří Polanský, Dana Knížková
Sídlo:	Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Vlastnický podíl Ručitele	50,5 %

Společnost SATPO Invest IV se zabývá nákupem nemovitostí nebo ideálních podílů na nemovitostech vhodných pro budoucí rezidenční nebo pozemkový development, s cílem dosáhnout scelení lokality a / nebo vlastnictví, projednat studii na uvažovaný záměr a následně prodat projekt do skupiny SATPO za účelem jeho realizace.

4.2.7 Popis činnosti společnosti SATPO Invest V

Obchodní firma:	SATPO Invest V, a.s.
Místo registrace:	Městský soud v Praze, spisová značka B 29284
IČO:	222 96 492
Datum vzniku:	25. listopadu 2024
Členové představenstva:	Jiří Pokorný, Jiří Polanský, Dana Knížková
Sídlo:	Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5
Právní forma:	akciová společnost
Vlastnický podíl Ručitele	52,63 %

Společnost SATPO Invest V se zabývá nákupem nemovitostí vhodných pro rezidenční development s cílem získat povolení, realizovat výstavbu rezidenčních a / nebo polyfunkčních projektů a následně prodat jednotky koncovým klientům.

POLSKÁ 7 (Polská 1560/7, Praha 2)

Záměr: Nákup podílu na činžovním domě, scelení objektu a rozdělení objektu na jednotky, realizace kompletní rekonstrukce ve vysokém standardu a prodej jednotek včetně nových jednotek v půdní vestavbě.

podíl na nemovitosti: 100,00 %
prodejní plocha: 2.664 m²
rok nákupu podílů: 2017 (podíl 1/6), 2022 (podíl 1/3), 2023 (podíl 1/2)
stav: ve fázi prodeje



4.2.8 Popis činnosti společnosti SATPO management

Obchodní firma:	SATPO management, s.r.o.
Místo registrace:	Městský soud v Praze, spisová značka C 121608
IČO:	276 50 723
Datum vzniku:	22. dubna 2007
Jednatelé:	Jiří Pokorný, Jiří Polanský, Dana Knížková
Sídlo:	Holečkova 3331/35, 150 00 Praha 5
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Vlastnický podíl Ručitele:	100 %

Společnost SATPO management je manažerskou společností a poskytuje společnostem ze Skupiny SATPO veškeré potřebné služby v oblasti managementu a developmentu, zejména služby týkající se zajištění akvizice, managementu přípravy staveb a výstavby, správy majetku, prodeje a pronájmu majetku, marketingu, finančního managementu včetně vedení účetnictví, managementu projektu a managementu klientských změn.

4.3 Aktuální priority Skupiny

Development

V oblasti developmentu pod značkou SATPO se Skupina v současné době soustředí na následující pražské projekty:

- dokončení výstavby a prodeje jednotek u projektů Polská 7 a Rezidence Laurová,
- dokončení prodeje pozemků v projektech Pozemky Hrnčíře a Pozemky Lipence,
- dokončení projektové dokumentace a získání povolení u projektů Rezidence Třebonice a Rezidence Viničná,
- dokončení několika akvizic projektů na rezidenční a pozemkový development v Praze., mimo jiné 2 plánovaných rezidenčních projektů v lokalitě Praha 6 a Praha 4 o celkové prodejní ploše cca 12.000 m², resp. 8.000 m².

Investice do činžovních domů

V oblasti investic do činžovních domů v Praze pod značkou City Home má Skupina aktuálně následující priority:

- (a) meziroční navýšení objemu aktiv a počtu projektů o 5-10 % oproti roku 2024, konkrétně např. navýšení hodnoty investičního majetku o 10 % na 1,9 mld. Kč,
- (b) dokončení prodeje jednotek v projektech Karlínské náměstí 10, Na Václavce 34, Mělnická 12 a Horní 9,
- (c) uzavření dohod o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví s vymezením jednotek u vybraných Projektů,
- (d) navýšení spoluvlastnického podílu u Projektů, kde není vypořádáno spoluvlastnictví, a
- (e) akvizice dalších Projektů v širším centru Prahy.

Řízení projektů a poskytování služeb společností Skupiny

V oblasti řízení projektů a poskytování služeb společností v rámci Skupiny jsou, s ohledem na další plánovaný rozvoj, následující priority:

- (a) posílení a rozvoj manažerského týmu ve společnosti SATPO management, s.r.o., poskytující služby v oblasti nákupu, prodeje, řízení projektů, poskytování finančních a právních služeb společností ve Skupině, a
- (b) dokončení probíhající standardizace a digitalizace interních procesů.

4.4 Strategie Skupiny

Dlouhodobá strategie Skupiny stojí na následujících pilířích:

- (a) zůstat stabilní a důvěryhodnou rodinnou společností, působící na realitním trhu,
- (b) pod značkou SATPO
 - (i) posílit pozici v oblasti rezidenčního developmentu, a to zejména díky plánované výstavbě a prodeji nových bytů a rodinných domů v Praze,
 - (ii) vybudovat stabilní pozici v oblasti pozemkového developmentu, a to zejména prostřednictvím přípravy a prodeje pozemků v Praze, určených klientům, kteří chtějí bydlení mimo centrum města,
 - (iii) rozšiřovat pozemkový fond jako základnu pro budoucí developerské projekty.
- (c) Pod značkou City Home:
 - (i) dále posílit stávající pozici v oblasti investic do činžovních domů, a to zejména
 - (ii) udržet stávající silnou pozici v oblasti nákupu ideálních podílů v činžovních domech, a to zejména scelováním vlastnictví ve stávajících projektech a realizaci nových akvizic, založených na širokém portfoliu rozpracovaných příležitostí.

(d) Skupina sestavuje a řídí portfolio projektů s cílem plnit následující kritéria:

(i) Ziskovost

Hlavním parametrem pro investování do jednotlivých projektů je procentuální marže záměru projektu, což má za cíl zajistit odolnost Skupiny proti případnému poklesu cen na trhu.

(ii) Velikost

Žádný projekt netvoří více než 20 % celkového objemu aktiv Skupiny, což má za cíl diverzifikovat riziko Skupiny proti neočekávaným problémům s konkrétním projektem. Současně je stanovena z důvodu efektivity minimální velikost projektu.

(iii) Doba

Jednotlivé projekty mají tři strategie z pohledu času s trváním projektu standardně od 2 do více než 5 let. Tyto strategie jsou pravidelně přehodnocovány s cílem řídit projekty maximálně efektivně.

(iv) Produkt

Žádný typ produktu netvoří více než polovinu celkových plánovaných tržeb. Což má za cíl zajistit odolnost Skupiny proti změnám trendů a cyklickému vývoji trhu.

Na škále produktů, které Skupina vytváří, a služeb, které poskytuje, se zaměřuje zejména na:

- (A) rezidenční development (prémiový produkt v širším centru Prahy, určený náročným klientům),
- (B) pozemkový development (pozemky na rodinné domy v Praze a blízkém okolí, určený pro klienty, kteří chtějí bydlení mimo centrum města),
- (C) pozemkový development (pozemky a nemovitosti v Praze, určené k dalšímu rozvoji pro menší developery),
- (D) činžovní domy (starší byty v širším centru Prahy, určené pro běžné klienty),
a
- (E) činžovní domy (celé činžovní domy v širším centru Prahy, určené pro investory).

Tato diverzifikace umožňuje Skupině nabízet produkty jak individuálním fyzickým osobám, tak institucionálním investorům, jejichž finanční možnosti jsou v rámci cyklického vývoje trhu odlišné.

4.5 Ochranné známky a duševní vlastnictví Ručitele, resp. Skupiny

Výlučným vlastníkem a poskytovatelem ochranné známky *SATPO* a *City Home*, stejně jako internetových domén, je společnost SATPO Group B.V., která poskytuje nevýhradní právo užívat ochranné známky pro prodej, pronájem, marketing, management, administraci, propagaci projektů v rámci Skupiny. Licenční poplatky se platí z dosažených ročních realizovaných tržeb (čistých výnosů) z prodeje a pronájmu každého realitního projektu ve vlastnictví Skupiny.

Konkrétně je jediný akcionář ručitele mj. výlučným vlastníkem níže uvedených ochranných známek SATPO a City Home zapsaných u Úřadu pro ochranu průmyslového vlastnictví České republiky se zemí priority Česká republika:

Č. přihlášky	Číslo zápisu	Priorita	Znění	Třídy	Druh
186055	256176	28.11.2002	SATPO	35, 36, 37	Kombinovaná
543081	365514	18.10.2017	City Home	35, 36, 37	Kombinovaná

Na základě licenčních smluv jsou projektové společnosti ze Skupiny oprávněny výše uvedené ochranné známky užívat. Za jejich užití hradí tyto projektové společnosti Jedinému akcionáři ručitele licenční odměnu ve výši 2,5 % kvartálně z dosažených skutečně realizovaných tržeb. Výše odměny byla stanovena dle DEMPE analýzy vypracované externí společností. Jediný akcionář ručitele hradí veškeré náklady na provoz a rozvoj ochranných známek. Náklady na prezentaci a propagaci jednotlivých projektů v rámci přípravy, realizace až do fáze dokončení jsou hrazeny danou společností vlastníci příslušný projekt.

5 Údaje o počtu zaměstnanců

Ručitel nemá k datu tohoto Základního prospektu žádné zaměstnance. Skupina má k datu tohoto Prospektu celkem 56 zaměstnanců.

6 Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny

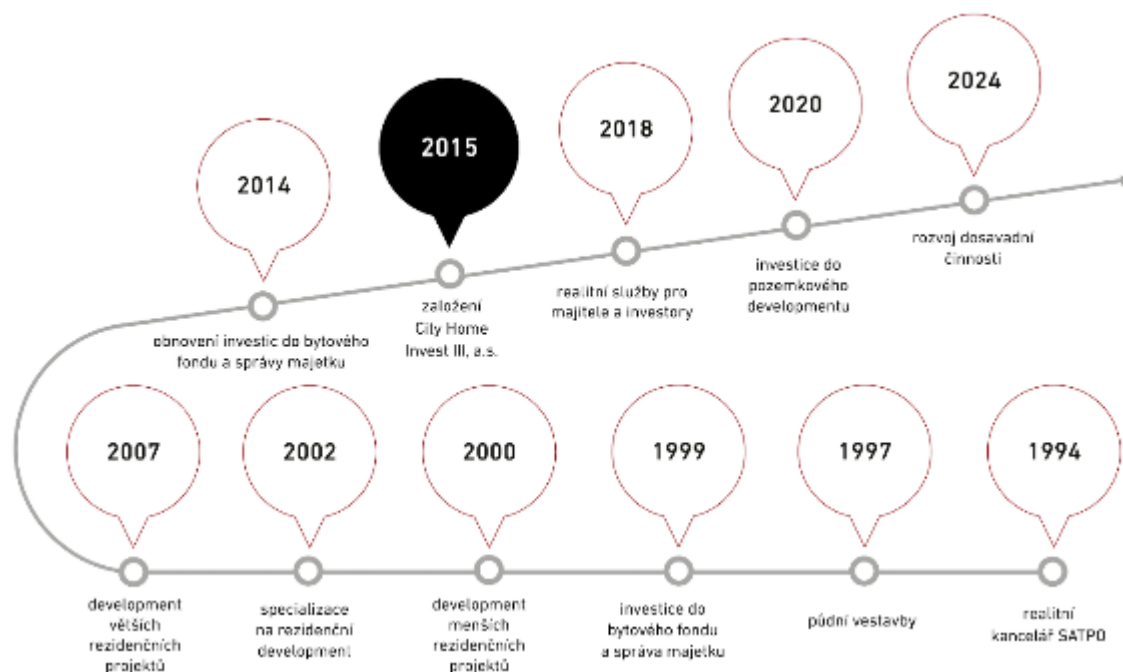
Ručitel (a tedy i Skupina) je součástí koncernového uskupení, v jehož čele stojí SATPO Group B.V. Skupina na českém realitním trhu působí jako developer, investor a poskytovatel služeb v oblasti rezidenčních nemovitostí od roku 1994. Skupina provozuje svou podnikatelskou činnost především v Praze a v širším okolí Prahy, kde se specializuje na výstavbu a prodej prémiových nemovitostí a dále na akvizice celých činžovních domů, pozemků pro budoucí development, akvizice ideálních spoluvlastnických podílů na činžovních domech a následné scelení či zrušení spoluvlastnictví a jeho vypořádání rozdělením na jednotky s následným prodejem koncovým vlastníkům.

Postavení samotného Ručitele na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru Ručitelovy činnosti. Ručitel je holdingovou společností, která primárně drží podíl v Emitentovi a dalších dceřiných společnostech. Jinou významnou činnost nevykonává. Ve vztahu k Ručiteli tedy nelze identifikovat postavení na trhu.

Skupina patří mezi nejdéle podnikající realitní společnosti na trhu. V rámci developmentu se řadí mezi menší a střední developery. V rámci vlastnictví podílů na činžovních domech je lídrem pražského trhu.²⁵

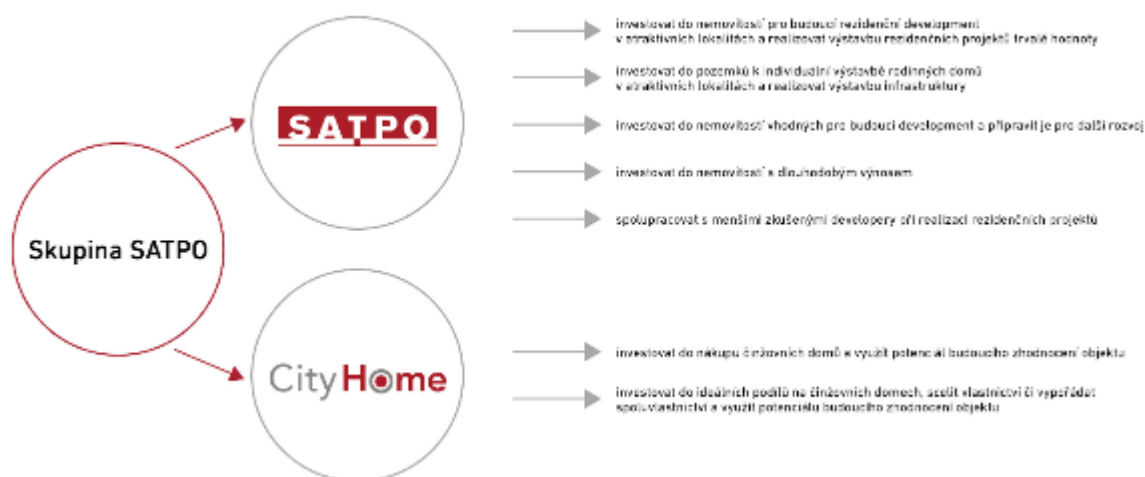
Na následující straně je zobrazená časová osa vývoje Skupiny, kdy v roce 2014 došlo k obnově investic do existujících činžovních domů a byla založena značka City Home, která byla později registrována jako ochranná známka na Úřadě průmyslového vlastnictví v Praze.

²⁵ Zdroj: Interní analýza Skupiny na základě dat z realizovaných transakcí z katastru nemovitostí.



Pod značkou SATPO Skupina vyhledává zajímavé investiční příležitosti pro budoucí rezidenční či pozemkový development, připravuje a realizuje kvalitní developerské projekty trvalé hodnoty, zprostředkovává prodej či pronájem nemovitostí a nabízí developerské služby pro investory.

Značka City Home vyhledává investiční příležitosti v rámci existujícího bytového fondu s potenciálem budoucího zhodnocení, nakupuje ideální podíly ve stávajících činžovních domech a tím vytváří na trhu novou nabídku bytových a nebytových jednotek či celých domů.



Situace na trhu s realitami

Po propadu cen mezi lety 2022 a 2023 došlo v roce 2024 k poměrně výraznému růstu cen bytů a domů. V průměru ceny stouply o 10,7 %. U starší bytové zástavby hodnota vzrostla o 10 % na celorepublikové úrovni, stejné tempo růstu bylo v regionech a v Praze meziročně stoupla o 18 %. Cihlové domy si drží výrazně vyšší hodnotu za metr čtvereční oproti panelovým domům. Ceny novostaveb rostly pozvolněji

– v průměru o 8 %, v Praze o 9 %. Rodinné domy si pak v regionech i na celonárodní úrovni zachovaly téměř stejnou hodnotu, ale v Praze stouply o 15 %.²⁶

Prodeje nemovitostí celkově stouply v roce 2024 o výrazných 34 % a pokračují v návratu do běžných hodnot před skokovým propadem ve druhé polovině roku 2022. Největší prodeje byly v roce 2024 u novostaveb, které meziročně posílily o 51 %. Ke konci roku 2023 bylo zároveň v celé České republice k dispozici přes 16 tisíc volných bytů v novostavbách ve výstavbě. Starší bytová zástavba si připsala 24 % a rodinné domy 37 %. Největší podíly prodejů probíhají dlouhodobě v Praze a Středočeském kraji. U starších bytů představuje podíl těchto dvou regionů 39 % ze všech transakcí, u nových bytů 60 % všech prodejů.²⁷

V roce 2024 došlo k silnému růstu objemu nových hypoték bez refinancování (nárůst o 83 % meziročně). Tento růst ovšem také odráží slabé roky 2023 a 2022. Dynamika z posledních měsíců naznačuje možný růst nových hypoték v roce 2025 o 17 %. To by mírně posílilo úvěrový impuls z hypoték do ekonomiky na přibližně 2,9 % HDP, i když ten by stále zůstal pod průměrem 3,3 % z let 2016–2020. Navzdory oživení objemu nových hypoték zůstal v roce 2024 počet nových hypoték přibližně o čtvrtinu pod úrovní roku 2020. Naopak průměrná výše hypotéky v roce 2024 vzrostla o třetinu oproti roku 2020 a na začátku roku 2024 se vyšplhala na 3,92 mil. Kč. S tím souvisí i pokračující růst měsíčních splátek hypoték navzdory poklesu průměrné hypoteční úrokové sazby na nové hypotéky pod 4,8 % na počátku roku 2025.²⁸

Počet prodaných nových bytů v Praze v roce 2024 zaznamenal výrazný nárůst na 7.200 jednotek, což znamenalo meziroční růst o 80 % oproti 4.000 bytům v roce 2023. Tento vývoj potvrdil oživení trhu, podporované zlepšenými podmínkami financování a vyšší důvěrou kupujících. Nejvyšší podíl na prodejích měla Praha 9, kde se uskutečnila téměř čtvrtina všech transakcí. Obliba této lokality roste zejména díky dostupnějším cenám a vysoké koncentraci nových developerských projektů v rozvojových brownfieldech. Dalšími významnými oblastmi byly Praha 5 a Praha 10, kde se dohromady prodalo přibližně 35 % všech bytů. Struktura prodaných bytů podle dispozic potvrzuje pokračující zájem o menší byty. Nejvíce prodávány jednotkami byly byty 2+kk, které tvořily 40 % všech transakcí. Menší byty 1+kk se na celkovém objemu podílely přibližně 20 %, zatímco byty 3+kk tvořily 30 %. Větší byty 4+kk a více měly jen omezený podíl.²⁹ Dle údajů zveřejněných v Deloitte Real Index Praha vzrostly ceny bytů v Praze, kde má Skupina většinu svých aktiv, ve 4. čtvrtletí roku 2024 o 1,5 % oproti předchozímu čtvrtletí.³⁰

Na trhu je stále velký objem investičních prostředků a zároveň nedostatečná nabídka nemovitostí. Na českém realitním trhu jsou dominantní domácí investoři. Významnou částí nabídky tvoří rezidenční projekty, které nezhájily prodej po územním rozhodnutí a vyčkávají až na stavební povolení se zajištěním co nej přesnějších nákladových položek v rámci výstavby.

Jelikož bydlení patří mezi základní lidské potřeby, bude trh hledat novou rovnováhu mezi kupními cenami, výší pronájmu, cenou hypoték a vývojem mezd. I nadále platí, že kvalitní nemovitost v dobré lokalitě drží cenu, což je dáno zejména dlouhodobě omezenou nabídkou a stále trvající poptávkou. S ohledem na aktuální vývoj narůstajících mezd a očekávaný konec růstu prodejních cen, bude bydlení i nadále hrát ve spotřebním koši domácností důležitou roli.

²⁶ Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cesky-realitni-trh-posilil-vice-nez-o-tretinu>

²⁷ Ibid.

²⁸ Ibid.

²⁹ Zdroj: Trend Report 2025; ARTN, dostupný na: https://artn.cz/wp-content/uploads/2025/03/TrendReport-2025_web.pdf

³⁰ Zdroj: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Real-index-1Q-2024.pdf>

7 Organizační struktura Ručitele

7.1 Hlavní akcionář Ručitele

K datu tohoto Základního prospektu je Ručitel přímo vlastněn a ovládán společností Satpo Group B.V. jakožto jediným akcionářem Ručitele. Konečným vlastníkem a ovládající osobou společnosti Satpo Group B.V. je pan Jiří Pokorný, neboť vlastní 90 % akcií (představujících 100 % hlasovacích práv). Ručitele tedy přímo ovládá a kontroluje pan Jiří Pokorný na základě vlastnictví 90% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech Satpo Group B.V.

Ručitel si není vědom žádných ujednání, která mohou vést ke změně kontroly Ručitele. S ohledem na to, že Ručitel je ze 100% ovládán panem Jiřím Pokorným, nebyla přijata žádná opatření mající za cíl zajistit, aby kontroly Ručitele nebylo zneužito.

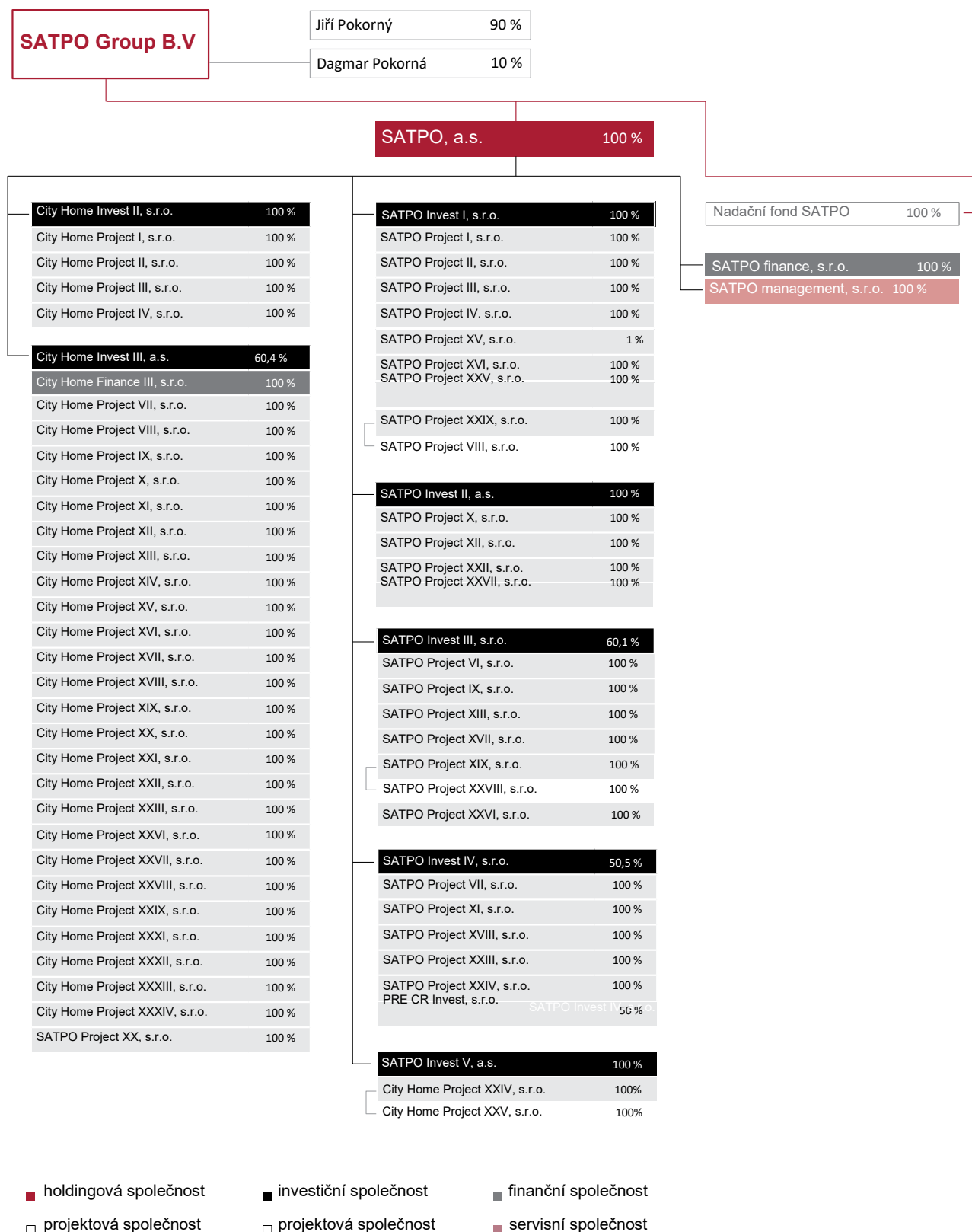
7.2 Skupina

Ručitel je součástí Skupiny, ve které je ovládající osobou. Informace o dceřiných společnostech jsou blíže specifikovány výše v této kapitole, s výjimkou Emitenta, který je blíže specifikován v kapitole VII. (*INFORMACE O EMITENTOVĚ*) tohoto Základního prospektu.

Na následující straně je uvedeno schéma majetkové struktury jednotlivých dceřiných společností, které spadají do konsolidačního celku Ručitele (**Skupina**) spolu s vyznačením vlastnického podílu Ručitele na základním kapitálu a hlasovacích právech jednotlivých dceřiných společností.

Struktura skupiny k 30. 7. 2025 je následující:

Složení skupiny



7.3 Závislost Ručitele na společnostech Skupiny

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

8 Informace o trendech

8.1 Žádná významná negativní změna

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

8.2 Žádná významná změna finanční výkonnosti Skupiny

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

8.3 Informace o známých trendech

Trendy týkající se Ručitele vycházejí zejména ze skutečnosti, že Ručitel je především holdingovou společností přímo vlastníci další dceřiné společnosti. Na Ručitele budou proto přímo nebo nepřímo působit totožné vlivy, jako na ostatní členy Skupiny.

Trendy působící na Ručitele a Skupinu odpovídají situaci na trhu s realitami, která je blíže popsána v bodě 6. (*Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny*) této kapitoly.

Dopady z aktuální války na Ukrajině a konfliktů na Blízkém Východě není možné predikovat, a i přes současnou predikci růstu HDP o 2,0 % v roce 2025 a 2,4 % v roce 2026 může hospodářskou aktivitu v některých odvětvích ekonomiky utlumit obnovení problémů v dodavatelských řetězcích, např. v souvislosti se situací na Středním východě. Meziroční inflace se na počátku roku 2025 pohybovala mírně pod 3 %. Dle predikce Ministerstva financí České republiky bude inflační tlaky v roce 2025 prostřednictvím úrokových sazeb i nadále mírnit restriktivní měnová politika a protiinflačně bude působit i očekávaný pokles dolarové ceny ropy, mírné posílení koruny či nižší ceny energií. Naopak proinflační faktory představuje pokračující vyšší růst mezd, zvýšení spotřebních daní z tabákových výrobků a z alkoholu, ale i zvýšená cenová dynamika u služeb, včetně obnovujícího se růstu imputovaného nájemného. Průměrná míra inflace by v roce 2025 mohla dosáhnout 2,4 % a v roce 2026 mírně klesnout na 2,3 %.

Případné obnovení problémů v dodavatelských řetězcích může utlumit hospodářskou aktivitu v některých odvětvích ekonomiky a navýšit inflační tlaky, stejně jako zavádění či zvyšování cel nebo jiných překážek v zahraničním obchodu. Vzhledem k významnému obchodnímu propojení české a německé ekonomiky jsou rizikem predikce též strukturální problémy a slabý hospodářský růst Německa – pozitivně by však mohly působit probíhající změny v německé rozpočtové politice, které mu umožní navýšení investic do obrany a infrastruktury.³¹

9 Prognózy nebo odhady zisku

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

³¹ Zdroj: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-duben-2025-59451>

10 Správní, řídicí a dozorčí orgány

10.1 Představenstvo Ručitele

Statutárním orgánem Ručitele je představenstvo, které je kolektivním orgánem. Ručitele zastupují dva členové představenstva společně. Představenstvu přísluší obchodní vedení Ručitele a zastupování Ručitele navenek. Představenstvo volí a odvolává valná hromada. V souladu se stanovami Ručitele určuje počet členů představenstva valná hromada. K datu tohoto Základního prospektu má představenstvo Ručitele tři členy. Pracovní adresa představenstva je sídlo Ručitele.

Členy představenstva Ručitele k datu tohoto Základního prospektu jsou:

Jiří Pokorný

Funkce ke dni vzniku: předseda představenstva od 1. července 2023

Praxe a další relevantní informace: Viz kapitulu VII. (*INFORMACE O EMITENTOVĚ*), oddíl 9. (*Správní, řídicí a dozorčí orgány*).

Jiří Polanský

Funkce ke dni vzniku: člen představenstva od 1. července 2023

Praxe a další relevantní informace: Viz kapitulu VII. (*INFORMACE O EMITENTOVĚ*), oddíl 9. (*Správní, řídicí a dozorčí orgány*).

Dana Knížková

Funkce ke dni vzniku: členka představenstva od 1. července 2023

Praxe a další relevantní informace: Viz kapitulu VII. (*INFORMACE O EMITENTOVĚ*), oddíl 9. (*Správní, řídicí a dozorčí orgány*).

10.2 Dozorčí rada Ručitele

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Ručitele. Dozorčí rada vykonává dohled nad výkonem působnosti představenstva Ručitele a činností Ručitele. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. V souladu se stanovami Ručitele určuje počet členů dozorčí rady valná hromada. K datu tohoto Základního prospektu má dozorčí rada Ručitele jednoho člena. Pracovní adresa členů dozorčí rady je sídlo Ručitele.

Členy dozorčí rady Ručitele k datu tohoto Základního prospektu jsou:

Dagmar Pokorná

Funkce ke dni vzniku: členka dozorčí rady od 1. července 2023

Praxe a další relevantní informace: Dagmar Pokorná vystudovala Vysokou školu ekonomickou v Praze a následně MBA na Pfeiffer University v Severní Karolíně. Od roku 2010 působí ve skupině SATPO, kde se aktivně podílí na rozvoji marketingu a obchodu, tvorbě strategických směrů a budování

hodnoty celé skupiny. Zodpovídá rovněž za posilování a dlouhodobý rozvoj značek SATPO a City Home.

Ke dni tohoto Základního prospektu dále působí v orgánech následujících společností, jejichž činnost může být pro Emitenta významná:

a) statutární orgán SATPO Project XVI, s.r.o. a Nadační fond SATPO

b) člen dozorčí rady SATPO Invest II, a.s. a SATPO Invest V, a.s.

10.3 Střet zájmů na úrovni správních, řídících a dozorčích orgánů

Paní Dagmar Pokorná, členka dozorčí rady Ručitele, je manželkou pana Jiřího Pokorného, mj. předsedy představenstva Ručitele a jednatele Emitenta, a z tohoto důvodu může dojít ke střetu zájmů mezi jejich soukromými zájmy a jejich povinnostmi jako členů volených orgánů. Ručitel si není vědom žádného dalšího existujícího střetu zájmu mezi povinnostmi členů volených orgánů Ručitele a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí členů volených orgánů může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob.

Ručitel dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Ručitele. Ručitel se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

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

11.1 Vybrané historické konsolidované finanční údaje Ručitele

Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů z Účetních závěrek ručitele.

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

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

KONSOLIDOVANÁ FINANČNÍ ROZVAHA RUČITELE	k 31. prosinci 2024	k 31. prosinci 2023
<i>(v tis. Kč)</i>		
Dlouhodobá aktiva		
Investiční nemovitý majetek	2.708.443	2.145.267
Investice do přidružených podniků	10	10
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM	2.708.453	2.145.277
Krátkodobá aktiva		
Zásoby	96.600	91.180
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	51.738	382.459

Peníze a peněžní ekvivalenty	88.543	150.554
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM	236.882	624.193
AKTIVA CELKEM	2.945.335	2.769.470
Vlastní kapitál		
Základní kapitál + ostatní kapitálové fondy	371.965	490.796
Nerozdělený zisk	3.489	134.426
Vlastní kapitál připadající na vlastníky mateřské společnosti	375.454	625.222
Nekontrolní podíly	330.568	324.230
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	706.022	949.453
Dlouhodobé závazky		
Vydané dluhopisy	472.288	874.236
Bankovní úvěry	259.108	211.465
Ostatní dlouhodobé závazky	46.082	40.645
Rezervy	2.478	2.420
Odložený daňový závazek	238.580	192.981
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	1.018.537	1.321.747
Krátkodobé závazky		
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů a půjček	508.332	121.103
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	200.852	108.854
Ostatní finanční závazky	493.917	250.561
Rezervy	9.132	13.677
Smluvní závazky	2.055	1.406
Splatné daňové závazky	6.487	2.669
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	1.220.776	498.270
ZÁVAZKY CELKEM	2.239.313	1.820.017
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	2.945.335	2.769.470

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT RUČITELE	období 12 měsíců končící k 31. prosinci 2024	období 12 měsíců končící k 31. prosinci 2023³²
<i>(v tis. Kč)</i>		
Výnosy ze smluv se zákazníky	19.515	3.213
Výnosy z pronájmu	22.646	22.573
VÝNOSY CELKEM	42.160	25.785
Čistý zisk/ztráta z prodeje investičního nemovitého majetku	-43.027	-69.587
VÝNOSY CELKEM VČETNĚ ČISTÉHO ZISKU/ZTRÁTY Z PRODEJE INVESTIC DO NEMOVITOST	-867	-43.802

³² Ručitel vznikl dne 1. října 2024 jako nástupnická společnost v rámci vnitrostátní fúze s rozhodným dnem této fúze 1. ledna 2024. Více informací je uvedeno v kapitole Informace o Ručiteli, oddíle 3 Údaje o ručiteli.

Náklady na prodej	-30.518	-32.381
Změna hodnoty investičního nemovitého majetku	464.720	183.133
Změna stavu zásob	-2.197	-
Provozní náklady	-186.753	-67.386
Ostatní provozní výnosy	104.229	2.938
PROVOZNÍ ZISK	348.614	42.502
Finanční výnosy	16.853	14.824
Finanční náklady	-105.406	-62.706
ZISK PŘED ZDANĚNÍM	260.061	-5.380
Daň z příjmů	-49.661	-20.516
ZISK ZA OBDOBÍ A ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM	210.400	-25.586
Zisk připadající na nekontrolní podíly	6.338	956
Zisk připadající vlastníkům mateřské společnosti	204.062	-26.852

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ RUČITELE	období 12 měsíců končící k 31. prosinci 2024	období 12 měsíců končící k 31. prosinci 2023³³
<i>(v tis. Kč)</i>		
ZISK ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	204.062	-26.852
Úpravy:		
Finanční náklady/výnosy	88.553	47.882
Nekontrolní podíl	6.338	956
Zisk/ztráta z přecenění investičního nemovitého majetku	-464.720	-183.133
Změna stavu opravných položek k zásobám	2.197	-
Odpisy	3.723	-
Daň z příjmů	49.661	20.516
PROVOZNÍ PENĚŽNÍ TOKY PŘED POHYBY PRACOVNÍHO KAPITÁLU	-110.185	-140.630
Zvýšení/(snížení) zásob	-7.697	-
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek	330.720	-318.671
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků	95.821	-38.870
Zvýšení/(snížení) smluvních závazků	649	159
PENĚŽNÍ TOKY VYTVOŘENÉ Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	309.388	-498.012
Zaplacená daň z příjmů	-24.003	-24.017

³³ Ručitel vznikl dne 1. října 2024 jako nástupnická společnost v rámci vnitrostátní fúze s rozhodným dnem této fúze 1. ledna 2024. Více informací je uvedeno v kapitole Informace o Ručiteli, oddíle 3 Údaje o ručiteli.

ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K PROVOZNÍ ČINNOSTI	285.384	-522.029
Investiční činnost		
Vliv nákupů a prodejů investičního nemovitého majetku (netto)	-98.980	95.141
Vliv nákupů a vyřazení pozemků, budov a zařízení (netto)	633	-
Vliv nákupu a prodeje nehmotného majetku (netto)	-3.833	-
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K INVESTIČNÍ ČINNOSTI	-102.179	95.141
Finanční činnost		
Zaplacené úroky	-67.666	-23.171
Výnosy a splátky z dluhopisů	18.052	255.619
Výnosy a splátky z úvěrů a půjček	258.229	136.324
Změny v kapitálu	-453.831	134.849
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK VZTAHUJÍCÍ SE K FINANČNÍ ČINNOSTI	-245.216	503.621
Čistý přírůstek/úbytek (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-62.011	76.733
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	150.554	37.261
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku	88.543	113.994

12 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent si není vědom o existenci žádného soudního sporu, správního řízení nebo rozhodčího řízení za období 12 měsíců předcházejících dni tohoto Základního prospektu, které by mohlo mít nebo mělo významný negativní dopad na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele a/nebo Skupiny, a ani si není vědom, že by takové jednání hrozilo.

13 Významná změna finanční pozice Ručitele

Od konce posledního finančního období, za které byly uveřejněny finanční údaje Ručitele (tedy od 31. prosince 2024), nedošlo k žádným významným změnám finanční pozice Ručitele, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné.

14 Významné smlouvy

Podle informací dostupných Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu neexistují k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele plnit závazky vyplývající z Ručení (s výjimkami uvedenými níže). Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Ručitel ani žádná dceřiná společnost ze Skupiny neuzavřeli smlouvy, které by mohly významně ovlivnit činnost Skupiny nebo její finanční výsledky (s výjimkami uvedenými níže).

Platné smlouvy k 31.8.2025, které považuje Ručitel za významné pro podnikání Skupiny, jsou následující:

(a) Bankovní úvěry s aktuální nesplacenou jistinou nad 50 mil. Kč (v tis. Kč):

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel úvěru	Úroková sazba p.a.	Výše jistiny k 31.8.2025	Zajištění
City Home Project II, s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	31.07.2027	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + sazba 2,3 % p.a.	130.007	zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení k nemovitostem, zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení k podílu, zástavní právo k pohledávkám z kupních smluv, zástavní právo k pohledávkám z nájemních smluv, zástavní právo k pohledávkám z vkladů, blankosměnka a směnečná dohoda, zástavní právo k pohledávkám z pojistné smlouvy, dohoda o podřízenosti pohledávek jiných věřitelů vůči klientovi pohledávkám banky, patronátní dohoda
City Home Project XXV, s.r.o.	Česká spořitelna a.s.	31.12.2027	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + sazba 2,5 % p.a.	118.000	blankosměnka vlastní vystavená klientem na řad banky s doložkou „bez protestu“, avalovaná City Home, a.s., zástavní právo v prvním pořadí k nemovitostem, zástavní právo k pohledávkám z pojištění stavebních a montážních prací, zástavní právo k pohledávkám z pojištění nemovitostí, zástavní právo k pohledávkám z běžného a projektového účtu, zástavní právo k pohledávkám z budoucích kupních smluv a kupních smluv, zástavní právo k podílům společníka, záruka avalisty za vícenáklady spojené

						s realizací investice nezbytné k dokončení, smlouvy o zastavení pohledávek z pojištění, účtů, kupních smluv, smlouva o podřízení pohledávek společníka a poskytovatele (SATPO management, s.r.o.)
City Home Project XXIII, s.r.o.	Fio banka a.s.	21.07.2027	refinancování vlastního kapitálu projektu	1M PRIBOR + sazba 2,4 % p.a.	39.358 ³⁴	City Home Project XXIII, s.r.o.

(b) Úvěry s aktuální nesplacenou jistinou nad 50 mil. Kč (v tis. Kč):

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel úvěru	Úroková sazba p.a.	Výše jistiny k 31.8.2025	Zajištění
SATPO Invest I, s.r.o.	QI investiční společnost, a.s. na účet: Druhý otevřený podílový fond kvalifikovaných investorů	31.12.2025	financování podnikatelských aktivit	12 % p.a.	60.000	zástavní právo k nemovitostem, ručité prohlášení pana Jiřího Pokorného, SATPO Project XII, s.r.o., SATPO Project XIII, s.r.o., SATPO Project XVII, s.r.o. a SATPO Project XVIII, s.r.o. ve formě notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti, zástavní právo k obchodnímu podílu, smlouva o podřízení pohledávek
SATPO Project XIX, s.r.o.	LUCROS SICAV a.s.	31.01.2026	financování podnikatelských aktivit	10 % p.a.	50.000	zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení k nemovitostem, zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení k podílu

(c) Investiční nástroje emitované Skupinou, které jsou blíže popsány v bodě 3.5 kapitoly VIII. (*Informace o Ručiteli*).

Emitent si není vědom žádných podstatných změn od 31.8.2025 do data schválení tohoto Základního prospektu, které by podstatným způsobem změnily údaje uvedené v tabulce výše, s výjimkou toho, že došlo k načerpání tranše ve výši 51.550 tis. Kč ve vztahu k úvěru s dlužníkem City Home Project XXIII, s.r.o., věřitelem Fio banka a.s. a se splatností dne 21.7.2027. Emitent si dále není vědom žádných podstatných smluv, které by byly uzavřeny od 31.8.2025 do data schválení tohoto Základního prospektu a které by měly být uvedeny v této části Základního prospektu.

³⁴ Ve vztahu k tomuto úvěru došlo ke dni 15. září 2025 k načerpání tranše ve výši 51.550 tis. Kč. Celková výše jistiny k tomuto dni je proto 90.908 tis. Kč.

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

15 Zveřejněné dokumenty

Plné znění Účetních závěrek ručitele (včetně zpráv Auditora Ručitele), individuální účetní závěrky Ručitele (dříve jako City Home, a.s.) dle CAS k 31. prosinci 2023, individuální účetní závěrky společnosti SATPO, a.s. (IČO: 264 34 407)³⁵ dle CAS k 31. prosinci 2023 a individuální účetní závěrky společnosti SATPO services, a.s. (IČO: 284 16 520)³⁶ dle CAS k 31. prosinci 2023 jsou dostupné na internetových stránkách Ručitele uvedených v kapitole III. (*INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM*). Informace začleněné odkazem budou k dispozici po dobu 10 let ode dne schválení tohoto Základního prospektu.

Všechny další dokumenty a materiály uváděné v tomto Základním prospektu a týkající se Ručitele, včetně zakladatelské listiny a stanov Ručitele, jsou k nahlédnutí na internetových stránkách Emitenta www.satpo.cz, sekce *Pro investory* a budou zde k dispozici nejméně po dobu platnosti tohoto Základního prospektu. Tam je též možno nahlédnout do Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění a Zajišťovací dokumentace.

³⁵ Společnost SATPO, a.s. (IČO: 264 34 407) jako zanikající společnost zanikla v rámci vnitrostátní fúze s rozhodným dnem této fúze 1. ledna 2024. Více informací je uvedeno v kapitole Informace o Ručiteli, oddíle 3 Údaje o ručiteli.

³⁶ Společnost SATPO services, a.s. (IČO: 284 16 520) jako zanikající společnost zanikla v rámci vnitrostátní fúze s rozhodným dnem této fúze 1. ledna 2024. Více informací je uvedeno v kapitole Informace o Ručiteli, oddíle 3 Údaje o ručiteli.

IX. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

Ručitelské prohlášení je přiloženo na následujících stranách.

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

vydané společností **SATPO, a.s.**, se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, identifikační číslo 013 84 147, zapsanou v obchodním rejstříku pod spisovou značkou B 28251 vedenou u Městského soudu v Praze (**Ručitel**).

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Společnost SATPO finance, s.r.o., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 118 55 029, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355142 (**Emitent**), založila rozhodnutím jednatelů ze dne 19. září 2025 v souladu s § 11 odst. 1 Zákon o dluhopisech dluhopisový program na dobu 10 let, v jehož rámci může Emitent vydávat dluhopisy podle českého práva v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů až do výše 1.000.000.000 Kč (**Dluhopisový program** a dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu dále jen **Dluhopisy**). Emitent se při vydávání Dluhopisů řídí společnými emisními podmínkami Dluhopisů, jež budou součástí příslušného základního prospektu schváleného ze strany České národní banky, přičemž jednatelé Emitenta schválili ve svém rozhodnutí ze dne 19. září 2025 jejich, ve všech podstatných ohledech, finální znění (**Společné emisní podmínky**). Pro každou konkrétní emisi Dluhopisů (**Emise**) budou Společné emisní podmínky vždy upřesněny či doplněny příslušným doplňkem Dluhopisového programu pro takovou Emisi (**Doplňěk dluhopisového programu**). Emisní podmínky určité Emise (**Emisní podmínky**) budou tvořeny Společnými emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu, který bude Společné emisní podmínky upřesňovat či doplňovat.
- (B) Emitent pověřil za podmínek stanovených smlouvou se společným zástupcem a agentem pro zajištění, která bude uzavřena okolo data tohoto Ručitelského prohlášení mezi Emitentem a společností WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem Náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 265 03 808, zapsanou v obchodním rejstříku pod spisovou značkou B 7484 vedenou Městským soudem v Praze (**Agent pro zajištění** a tato smlouva dále jen jako **Smlouva se společným zástupcem a agentem pro zajištění**) a § 20 a násl. Zákona o dluhopisech Agent pro zajištění výkonem veškerých činností, které obvykle vykonává agent pro zajištění, a Agent pro zajištění toto pověření za podmínek stanovených Smlouvou se společným zástupcem a agentem pro zajištění přijal.
- (C) Dle Společných emisních podmínek mají být dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů zajištěny, mimo jiné, ručitelským prohlášením vystaveným Ručitelem, přičemž k ručitelskému prohlášení budou ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů uzavřeny notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti.
- (D) Ručitel souhlasí se zajištěním dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů tímto ručitelským prohlášením (**Ručitelské prohlášení**).

Ručitel činí následující:

1. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

1.1 Ručitelské prohlášení

- (a) Ručitel se v souladu s § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (**Občanský zákoník**) neodvolatelně a bezpodmínečně zavazuje, že na písemnou žádost Agent pro zajištění bez jakýchkoli námitek uspokojí splatné Zajištěné dluhy (jak jsou definovány níže), pokud je Emitent nesplní řádně a včas, a to ani ve lhůtě dle článku 9.1(a) Společných emisních podmínek.

V tomto Ručitelském prohlášení **Zajištěné dluhy** znamenají následující dluhy, ať už současné, budoucí či podmíněné, Emitenta vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů:

- (i) dluh Emitenta ke splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (**Jistina**),

- (ii) dluh Emitenta ke splacení úroku ve vztahu k jakékoli Jistině v souladu s příslušnými Emisními podmínkami a
 - (iii) dluh Emitenta ke splacení zákonného úroku z prodlení s úhradou dluhů pod body (i) nebo (ii) výše.
- (b) Písemná žádost Agentu pro zajištění podle odstavce (a) výše musí (i) být učiněna v českém jazyce, (ii) obsahovat (A) oznámení, že Emitent nesplnil řádně a včas příslušné Zajištěné dluhy, (B) požadovanou částku a (C) účet, na který má být požadovaná částka zaplacená, (iii) být podepsána osobami oprávněnými jednat za Agentu pro zajištění a (iv) být adresována na následující adresu Ručitele: Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika. Ručitel může změnit tuto kontaktní adresu oznámením zaslaným Emitentovi a Agentovi pro zajištění alespoň pět Pracovních dnů předem. V takovém případě musí být písemná žádost Agentu pro zajištění podle odstavce (a) výše adresována na tuto aktualizovanou adresu.
- (c) Ručitel bere na vědomí, že Agent pro zajištění vykonává v souladu se Smlouvou se společným zástupcem a agentem pro zajištění a § 20 a násl. Zákona o dluhopisech práva věřitele a zástavního věřitele nebo příjemce jiného zajištění, včetně práv plynoucích nebo souvisejících se Zajišťovací dokumentací (včetně tohoto Ručitelského prohlášení), vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to i v případě insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se, mimo jiné, Ručitele nebo Emitenta. Pro vyloučení pochybností tedy platí, že Agent pro zajištění vykonává i práva věřitele Zajištěných dluhů.
- (d) Ručitel bere na vědomí, že v rozsahu, v jakém práva z tohoto Ručitelského prohlášení uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně. Prodlení Agentu pro zajištění s výkonem nebo uplatňováním práv nebo plněním povinností po dobu delší než 30 (třicet) Pracovních dnů zakládá důvod, pro který může dojít k ukončení funkce Agentu pro zajištění podle Smlouvy se společným zástupcem a agentem pro zajištění a Emitent je povinen svolat Schůzi v souladu se Společnými emisními podmínkami. Smlouva se společným zástupcem a agentem pro zajištění obsahuje bližší úpravu týkající se práv a povinností Agentu pro zajištění, která nemá dopad na postavení Vlastníků dluhopisů.

1.2 Plnění Ručitelem

- (a) Na písemnou žádost Agentu pro zajištění podle Článku 1.1(a) výše je Ručitel povinen zaplatit bezodkladně, nejpozději však do deseti Pracovních dnů, požadovanou částku odpovídající splatným a nezaplaceným Zajištěným dluhům na účet určený v takové žádosti.
- (b) Celková částka Zajištěných dluhů, které Ručitel zaručuje a které uspokojí podle Článku 1.1 výše je omezena částkou 2.000.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy korun českých) (**Maximální částka**). Obdrží-li Ručitel písemné žádosti Agentu pro zajištění podle Článku 1.1(a) výše, na jejichž základě je požadováno plnění převyšující Maximální částku, bude Ručitel plnit částky odpovídající splatným a nezaplaceným Zajištěným dluhům požadovaných dle takových žádostí v pořadí, v jakém takové žádosti obdržel, nebo, obdrží-li více takových žádostí v jeden okamžik, poměrně dle výše plnění požadovaných v takových žádostech, vždy však maximálně do výše Maximální částky. Zajištěné dluhy, které po dosažení Maximální částky zůstanou neuspokojeny, není Ručitel povinen uhradit.
- (c) Ručitel bere na vědomí, že výtěžek obdržený Agentem pro zajištění na základě tohoto Ručitelského prohlášení bude použit na uspokojení Zajištěných dluhů v souladu s článkem 3.10 Emisních podmínek.
- (d) V rozsahu povoleném právními předpisy musí být všechny částky, které má Ručitel zaplatit na základě tohoto Ručitelského prohlášení, zaplacený bez jakéhokoli započtení, srážky daní či poplatků či jakýchkoli jiných srážek. Pokud je Ručitel ze zákona nebo jinak povinen provést jakýkoli odpočet nebo srážku z jakékoli částky splatné na základě tohoto Ručitelského prohlášení, je povinen zaplatit

dodatečné částky nezbytné k zajištění toho, aby Agent pro zajištění obdržel čistou částku rovnající se částce, kterou by obdržel, pokud by nebyl proveden žádný takový odpočet nebo srážka.

1.3 Další ujednání

- (a) Toto Ručitelské prohlášení je neodvolatelné. Toto Ručitelské prohlášení bude platné a účinné ode dne jeho vystavení až do okamžiku, kdy (i) budou všechny Zajištěné dluhy neodvolatelně a bezpodmínečně uspokojeny v plném rozsahu, (ii) již skončila lhůta pro upsání jakýchkoli Dluhopisů, (iii) byl ukončen Dluhopisový program a zároveň (iv) Emitent již není oprávněn vydat žádné další Dluhopisy (okamžik, kdy budou splněny všechny podmínky podle (i) až (iv), dále jen jako **Okamžik splnění**).
- (b) Dluhy Ručitele vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení představují jeho nezajištěné a nepodřízené dluhy, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Ručitele s výjimkou závazků, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

2. REGRESNÍ PRÁVA RUČITELE

- (a) V případě, že Ručiteli vznikne jakékoli právo vůči Emitentovi na vyrovnání toho, co za něj Ručitel plnil z titulu tohoto Ručitelského prohlášení (**Regresní právo**), souhlasí Ručitel, že uspokojení Regresního práva bude podřízeno řádnému a úplnému splnění všech Zajištěných dluhů. Regresní právo může být uspokojeno až po Okamžiku splnění. Ručitel souhlasí, že až do Okamžiku splnění bez předchozího písemného souhlasu Agentu pro zajištění:
 - (i) nebude od Emitenta požadovat ani nepřijme jakoukoli platbu na splnění Regresního práva,
 - (ii) nebude od Emitenta požadovat ani nepřijme a ani jinak neumožní existenci nebo vznik jakéhokoli práva třetí osoby k aktivům nebo právům Emitenta ani žádného jiného zajištění s cílem zajistit splnění Regresního práva,
 - (iii) nepostoupí ani nepřevéde Regresní právo ani žádnou jeho část na třetí osobu, ani k němu nezřídí Právo třetí osoby ani jej jinak nezczizí nebo nezatíží,
 - (iv) neuplatní žádné právo na započtení s ohledem na Regresní právo nebo jeho část a nezapočte ani neumožní započtení jeho pohledávek z Regresního práva nebo jejich části a
 - (v) nezahájí žádné insolvenční nebo jiné řízení proti Emitentovi (ani se nepřipojí k žádnému jinému věřiteli s cílem zahájit takové řízení ani nevstoupí do již zahájeného řízení) za účelem vymáhání Regresního práva, ani nepodá žalobu nebo jiný návrh směřující k vymáhání Regresního práva nebo jakékoli jeho části.
- (b) Pokud Ručitel obdrží jakoukoli částku v souvislosti s Regresním právem před tím, než nastane Okamžik splnění, je Ručitel povinen takto přijatou částku okamžitě převést Agentovi pro zajištění na uspokojení splatných Zajištěných dluhů. Ručitel nebude považován za oprávněného příjemce těchto částek, ale za komisionáře jednajícího na účet Agentu pro zajištění.
- (c) Ujednání podle odstavce (a) výše bude platit i v případě úpadku Emitenta podle § 172 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění.

3. EMISNÍ PODMÍNKY

Ručitel tímto potvrzuje, že (i) je plně seznámen se Společnými emisními podmínkami (včetně ujednání obsaženého ve Společných emisních podmínkách o způsobu stanovení úrokové sazby) a (ii) bude dodržovat ustanovení Společných emisních podmínek (včetně jakýchkoli omezení či povinností)

vztahující se k Ručiteli. Ručitel dále potvrzuje Agentovi pro zajištění, že bere na vědomí, že konečné stanovení úrokové sazby pro konkrétní Emisi bude blíže upraveno v Emisních podmínkách.

4. ZÁVAZNÁ PROHLÁŠENÍ

- (a) Ručitel ke dni vystavení tohoto Ručitelského prohlášení prohlašuje vůči Agentovi pro zajištění, že:
- (i) toto Ručitelské prohlášení zakládá jeho platné, účinné a vymahatelné povinnosti v souladu s podmínkami obsaženými v tomto Ručitelském prohlášení,
 - (ii) má způsobilost vystavit toto Ručitelské prohlášení a plnit v něm stanovené povinnosti,
 - (iii) získal veškeré souhlasy (včetně souhlasů svých orgánů) požadované předpisy či zakladatelskými dokumenty pro vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a plnění povinností v něm stanovených,
 - (iv) má plné a neomezené právo vlastnit svůj majetek a příslušná povolení potřebná ke svému podnikání a toto podnikání provozuje ve všech podstatných ohledech v souladu s právními předpisy,
 - (v) v souvislosti s tímto Ručitelským prohlášením jedná na svůj účet,
 - (vi) je (i) společností řádně založenou a vzniklou v souladu s právními předpisy České republiky a (ii) akciovou společností řádně existující v souladu s právními předpisy České republiky,
 - (vii) nepatří mezi subjekty uvedené v § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a proto se na něj zákon o registru smluv nevztahuje,
 - (viii) není v úpadku ani v hrozícím úpadku podle jakéhokoli příslušného práva,
 - (ix) ve vztahu k Ručiteli nebylo vyhlášeno jakékoli moratorium,
 - (x) nezahájil jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě,
 - (xi) žádný soud nezamítl návrh na konkurs nebo insolvenční návrh pro nedostatek majetku Ručitele,
 - (xii) valná hromada Ručitele ani žádný soud nerozhodl o jeho zrušení s likvidací nebo bez likvidace,
 - (xiii) neobdržel žádné předvolání soudu k prohlášení o majetku ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku Ručitele,
 - (xiv) žádný z případů uvedených v odstavcích (viii) až (xiii) výše dle vědomí Ručitele nehrozí a
 - (xv) podle žádného právního řádu jiného než českého nenastala jakákoli skutečnost obdobná případům uvedeným v odstavcích (i) až (xiv).
- (b) Ručitel je povinen zajistit, aby se žádné prohlášení, které učinil v tomto Ručitelském prohlášení, nestalo v podstatném ohledu nesprávným, neúplným nebo zavádějícím v jakýkoli den až do dne, kdy nastane Okamžik splnění (včetně tohoto dne), a to ani v případě změny okolností, které existují ke dni vystavení tohoto Ručitelského prohlášení.

5. SPLACENÍ EMITENTEM

Pokud bude platba Emitenta v souvislosti s Dluhopisy přijatá Agentem pro zajištění nebo jiná povinnost Emitenta plněná ve prospěch nebo na pokyn Agentu pro zajištění nebo Vlastníka dluhopisů prohlášena za neplatnou či neúčinnou podle jakéhokoli pravidla vztahujícího se k insolvenčnímu nebo obdobnému řízení vedenému proti Emitentovi nebo Ručiteli, pak taková platba či povinnost nesníží rozsah povinností Ručitele podle tohoto Ručitelského prohlášení a Ručitelské prohlášení bude nadále platné a účinné a bude zajišťovat jakékoli takové platby či povinnosti.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (a) Toto Ručitelské prohlášení a veškeré mimosmluvní závazky vznikající na základě tohoto Ručitelského prohlášení se budou řídit a budou vykládány v souladu s právem České republiky.
- (b) Vznikne-li jakýkoli spor na základě nebo v souvislosti s tímto Ručitelským prohlášením, včetně otázek týkajících se jeho platnosti, účinnosti nebo výkladu, bude takový spor předložen výlučně níže uvedeným soudům České republiky:
 - (i) Obvodnímu soudu pro Prahu 1, pokud je k rozhodnutí věci v prvním stupni věcně příslušný okresní soud, a
 - (ii) Městskému soudu v Praze, pokud je k rozhodnutí věci v prvním stupni věcně příslušný krajský soud,ledaže kogentní ustanovení právních předpisů stanoví jiný příslušný soud.
- (c) Pokud se kterékoli ustanovení tohoto Ručitelského prohlášení (což zahrnuje kterýkoli odstavec, jednotlivou větu nebo i jednotlivé slovo) stane nebo bude shledáno neplatným nebo nevymahatelným, nebude tím dotčena platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení tohoto Ručitelského prohlášení.
- (d) Pojmy s počátečním velkým písmenem definované ve Společných emisních podmínkách mají, pokud nejsou výslovně nadefinovány jinak, stejný význam v tomto Ručitelském prohlášení.
- (e) Koupí jakéhokoli Dluhopisu příslušný Vlastník dluhopisů akceptuje toto Ručitelské prohlášení a Ručitele (včetně ve smyslu druhé věty § 2018 odst. 1 Občanského zákoníku).

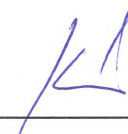
PODPISOVÁ STRANA

Ručitel

SATPO, a.s.



Jméno: JIŘÍ POKORNÝ
Funkce: PŘEDJEDA PŘEDSTAVENSTVA
Datum: 24. 9. 2025



Jméno: ING. DANA KNIŠKOVÁ
Funkce: ČLEN PŘEDSTAVENSTVA
Datum: 24. 9. 2025

Emitent toto Ručitelské prohlášení vzal na vědomí.

Emitent

SATPO finance, s.r.o.



Jméno: JIŘÍ DOKORNY
Funkce: JEDNATEL
Datum: 24. 9. 2025

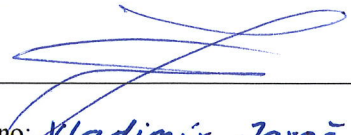


Jméno: Ing. DANA KNIŠKOVÁ
Funkce: JEDNATEL
Datum: 24. 9. 2025

Agent pro zajištění toto Ručitelské prohlášení přijal.

Agent pro zajištění

WOOD & Company Financial Services, a.s.



Jméno: *Vladimír Jaroš*
Funkce: *Předseda představenstva*
Datum: *24.09.2025*

X. ZAJIŠTĚNÍ

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou v souladu se Společnými emisními podmínkami zajištěny Zajištěním ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění, a to způsobem popsaným v této kapitole a Společných emisních podmínkách.

1 Ručení

Ručení ve formě ručitelského prohlášení ve smyslu § 2018 Občanského zákoníku učiněné Ručitelem. Plné znění ručitelského prohlášení tvoří kapitolu IX. (*RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ*) tohoto Základního prospektu. K Ručitelskému prohlášení budou ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů uzavřeny notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti. Notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti jsou exekutivním titulem, na jejichž základě může být nařízen a proveden výkon rozhodnutí (vedena exekuce). V případě, kdy Emitent nebude řádně plnit své dluhy z Dluhopisů, se tedy Agent pro zajištění může domáhat, aby byl podle příslušného notářského zápisu nařízen a proveden výkon rozhodnutí (vedena exekuce) ve vztahu k Ručitelskému prohlášení. Notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti mají za cíl zajistit urychlené a méně nákladné uspokojení dluhů Ručitele z Ručitelského prohlášení.

2 Akcie v Ručiteli

2.1 Předmět zajištění

Předmětem zajištění je 49.99 % listinných akcií vydaných Ručitelem (**Akcie**), přičemž objem zastavených Akcií se může snížit v souladu s článkem 4.6 Společných emisních podmínek.

2.2 Poskytovatel zajištění

Poskytovatelem zajištění je společnost SATPO Group B.V. jakožto jediný akcionář Ručitele, který je blíže popsán v kapitole VIII. (*INFORMACE O RUČITELI*), bodě 7.1 (*Hlavní akcionář Ručitele*) tohoto Základního prospektu.

2.3 Historické finanční údaje

Historické finanční údaje Ručitele jsou podrobněji popsány v kapitole VIII. (*INFORMACE O RUČITELI*), bodě 11 (*Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Ručitele*) tohoto Základního prospektu.

2.4 Vznik zajištění

Na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k akciím, která bude uzavřena mezi společností SATPO Group B.V. jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím**) dojde ke zřízení Zástavního práva k Akciím. Zástavní právo k Akciím bude nejpozději k Datu emise první Emise zřízeno jako zástavní právo první v pořadí. Zástavní právo k Akciím vznikne předáním Akciím opatřeným zástavním rubopisem Agentovi pro zajištění.

2.5 Povaha zajištění

Zřízeným Zástavním právem k Akciím budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele vzniklé na základě Dluhopisů, a to až do výše 2.000.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k akciím.

2.6 Rozsah zajištění

Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím bude uzavřena mezi Agentem pro zajištění a Ručitelem jako poskytovatelem zajištění, přičemž zástavní právo k Akciím bude zřízeno jako zástavní právo první

v pořadí. Na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k akciím bude zřízen také zákaz zatížení a zcizení Akcií.

Zástavní právo k Akciím bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentu pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Akciím zajišťuje, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele, které mají vůči Agentu pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které existovaly ke dni uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k akciím a které vznikly nebo vzniknou na základě Dluhopisů.

Zajištění zástavním právem k Akciím zanikne dnem, kdy byly všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny a Emitent nemá povinnost poskytnout jakékoli další finanční prostředky Agentu pro zajištění nebo Vlastníkům dluhopisů.

Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím, včetně zástavních práv k Akciím a závazků z nich vznikajících, jakož i jakékoli mimosmluvní závazky vznikající v souvislosti se Smlouvou o zřízení zástavního práva k akciím se budou řídit českým právem. Jakýkoli spor, sporný nárok nebo sporná otázka vzniklá v souvislosti se Smlouvou o zřízení zástavního práva k akciím (včetně otázek týkajících se jejich platnosti, účinnosti a výkladu) nebo každým zástavním právem k Akciím budou předloženy k rozhodnutí výhradně soudům příslušným pro Prahu 1, v případě, že donucující ustanovení zákona nestanoví jinak.

3 Podíl v Emitentovi

3.1 Předmět zajištění

Předmětem zajištění je podíl Ručitele, jemuž odpovídá podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech v Emitentovi (**Podíl v emitentovi**) ve výši 100 %.

3.2 Poskytovatel zajištění

Poskytovatelem zajištění je Ručitel jakožto jediný společník Emitenta, který je blíže popsán v kapitole VIII. (*INFORMACE O RUČITELI*) tohoto Základního prospektu.

3.3 Historické finanční údaje

Historické finanční údaje Emitenta jsou podrobněji popsány v kapitole VII. (*INFORMACE O EMITENTOVĚ*), bodě 10. (*Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta*) tohoto Základního prospektu.

3.4 Vznik zajištění

Na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu, která bude uzavřena mezi Ručitelem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu**) dojde ke zřízení Zástavního práva k podílu. Zástavní právo k podílu bude nejpozději k Datu emise první Emise zřízeno jako zástavní právo druhé v pořadí. Zástavní právo k podílu na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu vznikne zápisem do obchodního rejstříku.

3.5 Povaha zajištění

Zřízeným Zástavním právem k Podílu budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele vzniklé na základě Dluhopisů, a to až do výše 2.000.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Podílu.

3.6 Rozsah zajištění

Smlouva o zřízení zástavního práva k Podílu bude uzavřena mezi Agentem pro zajištění a Ručitelem jako poskytovatelem zajištění, přičemž zástavní právo k Podílu bude zřízeno jako zástavní právo druhé v pořadí. Na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu bude zřízen také věcněprávní zákaz zatížení a zcizení Podílu.

Zástavní právo k Podílu bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentu pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Podílu zajišťuje, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele, které mají vůči Agentu pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které existovaly ke dni uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu a které vznikly nebo vzniknou na základě Dluhopisů.

Zajištění zástavním právem k Podílu zanikne dnem, kdy byly všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny a Emitent nemá povinnost poskytnout jakékoli další finanční prostředky Agentu pro zajištění nebo Vlastníkům dluhopisů.

Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu, včetně zástavního práva k Podílu a závazků z nich vznikajících, jakož i jakékoli mimosmluvní závazky vznikající v souvislosti se Smlouvou o zřízení zástavního práva k podílu se budou řídit českým právem. Jakýkoli spor, sporný nárok nebo sporná otázka vzniklá v souvislosti se Smlouvou o zřízení zástavního práva k podílu (včetně otázek týkajících se jejich platnosti, účinnosti a výkladu) nebo každým zástavním právem k Podílu budou předloženy k rozhodnutí výhradně soudům příslušným pro Prahu 1, v případě, že donucující ustanovení zákona nestanoví jinak.

4 Pohledávky Emitenta

4.1 Předmět zajištění

Předmětem zajištění jsou pohledávky Emitenta z vnitroskupinových úvěrů a zápůjček poskytnutých Emitentem Ručiteli, případně jiné společnosti ze Skupiny (**Vnitroskupinové pohledávky**).

4.2 Poskytovatel zajištění

Poskytovatelem Zajištění je Emitent, který je blíže popsán v kapitole VII. (*INFORMACE O EMITENTOVĚ*) tohoto Základního Prospektu.

4.3 Vznik zajištění

Na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Vnitroskupinovým pohledávkám, která bude uzavřena mezi Emitentem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k vnitroskupinovým pohledávkám**), vznikne zástavní právo jako zástavní právo první v pořadí k Vnitroskupinovým pohledávkám nejpozději k Datu emise první Emise.

4.4 Povaha zajištění

Zřízeným zástavním právem k Vnitroskupinovým pohledávkám budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele vzniklé na základě Dluhopisů, a to až do výše 2.000.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k Vnitroskupinovým pohledávkám.

4.5 Rozsah zajištění

Smlouva o zřízení zástavního práva k Vnitroskupinovým pohledávkám bude uzavřena mezi Agentem pro zajištění a Emitentem jako poskytovatelem zajištění, přičemž zástavní právo k Vnitroskupinovým pohledávkám bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí.

Zástavní právo k Vnitroskupinovým pohledávkám bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentu pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Vnitroskupinovým pohledávkám zajišťuje, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele, které mají vůči Agentu pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které existovaly ke dni uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k vnitroskupinovým pohledávkám a které vznikly nebo vzniknou na základě Dluhopisů.

Zajištění zástavním právem k Vnitroskupinovým pohledávkám zanikne v prvním okamžiku, kdy byly v plném rozsahu splněny všechny dluhy z Dluhopisů a Emitent nemá žádnou další povinnost poskytnout Agentu pro zajištění nebo Vlastníkům dluhopisů peněžité plnění.

Smlouva o zřízení zástavního práva k vnitroskupinovým pohledávkám, včetně zástavních práv k Vnitroskupinovým pohledávkám a závazkům z nich vznikajících, jakož i jakékoli mimosmluvní závazky vznikající v souvislosti se Smlouvou o zřízení zástavního práva k vnitroskupinovým pohledávkám se řídí českým právem. Jakýkoli spor, sporný nárok nebo sporná otázka vzniklá v souvislosti se Smlouvou o zřízení zástavního práva k vnitroskupinovým pohledávkám (včetně otázek týkajících se jejich platnosti, účinnosti a výkladu) budou předloženy k rozhodnutí výhradně soudům příslušným pro Prahu 1, v případě, že donucující ustanovení zákona nestanoví jinak.

5 Ochranné známky

5.1 Předmět zajištění

Předmětem zajištění jsou následující ochranné známky (**Ochranné známky**):

Číslo přihlášky	Číslo zápisu	Znění ochranné známky	Druh	Kde je zapsána
186055	256176	SATPO	Kombinovaná	Rejstřík ochranných známek vedený ÚPV
543081	365514	City Home	Kombinovaná	Rejstřík ochranných známek vedený ÚPV

5.2 Poskytovatel zajištění

Poskytovatelem Zajištění je Satpo Group B.V. který je blíže popsán v kapitole VII. (*INFORMACE O EMITENTOVĚ*) tohoto Základního Prospektu.

5.3 Vznik zajištění

Na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Ochranným známkám, která bude uzavřena mezi Emitentem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k ochranným známkám**), vznikne zástavní právo jako zástavní právo první v pořadí k Ochranným známkám nejpozději k Datu emise první Emise.

5.4 Povaha zajištění

Zřízeným zástavním právem k Ochranným známkám budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele vzniklé na základě Dluhopisů, a to až do výše 2.000.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k ochranným známkám.

5.5 Rozsah zajištění

Smlouva o zřízení zástavního práva k ochranným známkám bude uzavřena mezi Agentem pro zajištění a Emitentem jako poskytovatelem zajištění, přičemž zástavní právo k ochranným známkám bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí.

Zástavní právo k ochranným známkám bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentu pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k ochranným známkám zajišťuje, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele, které mají vůči Agentu pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které existovaly ke dni uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k obchodním známkám a které vznikly nebo vzniknou na základě Dluhopisů.

Zajištění zástavním právem k ochranným známkám zanikne v prvním okamžiku, kdy byly v plném rozsahu splněny všechny dluhy z Dluhopisů a Emitent nemá žádnou další povinnost poskytnout Agentu pro zajištění nebo Vlastníkům dluhopisů peněžité plnění.

Smlouva o zřízení zástavního práva k ochranným známkám, včetně zástavních práv k Ochranným známkám a závazků z nich vznikajících, jakož i jakékoli mimosmluvní závazky vznikající v souvislosti se Smlouvou o zřízení zástavního práva k ochranným známkám se řídí českým právem. Jakýkoli spor, sporný nárok nebo sporná otázka vzniklá v souvislosti se Smlouvou o zřízení zástavního práva k ochranným známkám (včetně otázek týkajících se jejich platnosti, účinnosti a výkladu) budou předloženy k rozhodnutí výhradně soudům příslušným pro Prahu 1, v případě, že donucující ustanovení zákona nestanoví jinak.

6 Pohledávka Ručitele

6.1 Předmět zajištění

Předmětem zajištění je pohledávka Ručitele z vnitroskupinového úvěru za společností Satpo Group B.V. (**Pohledávka Ručitele**).

6.2 Poskytovatel zajištění

Poskytovatelem zajištění je Ručitel, který je blíže popsán v kapitole VIII. (*INFORMACE O RUČITELI*) tohoto Základního prospektu.

6.3 Vznik zajištění

Na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávce Ručitele, která bude uzavřena mezi Ručitelem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávce ručitele**), vznikne zástavní právo jako zástavní právo první v pořadí k Pohledávce Ručitele nejpozději k Datu emise první Emise.

6.4 Povaha zajištění

Zřízeným zástavním právem k Pohledávce Ručitele budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele vzniklé na základě Dluhopisů, a to až do výše 2.000.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k pohledávce ručitele.

6.5 Rozsah zajištění

Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávce ručitele bude uzavřena mezi Agentem pro zajištění a Ručitelem jako poskytovatelem zajištění, přičemž zástavní právo k Pohledávce Ručitele bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí.

Zástavní právo k Pohledávce Ručitele bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentu pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Pohledávce Ručitele zajišťuje, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele, které mají vůči Agentu pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které existovaly ke dni uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávce ručitele a které vznikly nebo vzniknou na základě Dluhopisů.

Zajištění zástavním právem k Pohledávce Ručitele zanikne v prvním okamžiku, kdy byly v plném rozsahu splněny všechny dluhy z Dluhopisů a Emitent nemá žádnou další povinnost poskytnout Agentu pro zajištění nebo Vlastníkům dluhopisů peněžité plnění.

Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávce ručitele, včetně zástavních práv k Pohledávce Ručitele a závazkům z nich vznikajícím, jakož i jakékoli mimosmluvní závazky vznikající v souvislosti se Smlouvou o zřízení zástavního práva k pohledávce ručitele se řídí českým právem. Jakýkoli spor, sporný nárok nebo sporná otázka vzniklá v souvislosti se Smlouvou o zřízení zástavního práva k pohledávce ručitele (včetně otázek týkajících se jejich platnosti, účinnosti a výkladu) budou předloženy k rozhodnutí výhradně soudům příslušným pro Prahu 1, v případě, že donucující ustanovení zákona nestanoví jinak.

XI. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

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

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

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

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je jejich Skutečným vlastníkem (jak je tento pojem definován níže), tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

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

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

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

Diskont znamená kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem.

Diskontovaný dluhopis znamená dluhopis, jehož emisní kurz je nižší než jeho jmenovitá hodnota. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Diskontovaným dluhopisem je i takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

Kupón znamená jakýkoli výnos dluhopisu s výjimkou výnosu dluhopisu, který je stanoven rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem (tj. Diskontem). Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónem se rovněž rozumí Prémie za předčasnou splatnost.

Kupónový dluhopis znamená dluhopis, jehož emisní kurz je roven jeho jmenovité hodnotě. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónovým dluhopisem není takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

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

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

Prémie za předčasnou splatnost znamená jakýkoli mimořádný výnos dluhopisu vyplacený emitentem při předčasné splatnosti dluhopisu.

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

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

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

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

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

Úrokový příjem

Daňoví rezidenti ČR

(a) Fyzické osoby

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

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený fyzické osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši

15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, tj. v roce 2025 se jedná o částku 1.676.052 Kč). Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou fyzická osoba tento Dluhopis nabyla. V případě, že fyzická osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem a který tato fyzická osoba zároveň nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně; tj. zahrne do svého obecného základu daně totožný (kladný) rozdíl.

(b) Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu obecně na aktuální bázi.

Daňoví nerezidenti ČR

(a) Fyzické osoby

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

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený fyzické osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrná mzdy, tj. v roce 2025 se jedná o částku 1.676.052 Kč). Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou fyzická osoba tento Dluhopis nabyla. U fyzické osoby, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, však tento zdanitelný rozdíl nepřesáhne výši Diskontu (tj. je-li tento rozdíl vyšší, vstoupí do obecného základu daně částka ve výši Diskontu). Kromě toho u fyzické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, Emitent při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisu, který je Diskontovaným dluhopisem, srazí Zajištění daně ve výši sazby 1 % z hrubé částky (tj. ze jmenovité hodnoty vyplacené při splatnosti nebo z jiné částky vyplacené při předčasné splatnosti, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost). Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání. V případě, že fyzická osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem, je přiřaditelný její Stálé provozovně v ČR a který tato fyzická osoba zároveň nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně jako u Diskontovaného dluhopisu; tj. zahrne do svého obecného základu daně totožný (kladný) rozdíl bez limitace výši Diskontu.

(b) Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro Právníckou osobu, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Právnícká osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu, která se započte na daň vypočtenou v daňovém přiznání. Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Kromě toho u této Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, srazí Emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou Právnícká osoba tento Dluhopis nabyla. U Právnícké osoby, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, však tento zdanitelný rozdíl nepřesáhne výši Diskontu (tj. je-li tento rozdíl vyšší, vstoupí do obecného základu daně částka ve výši Diskontu). Kromě toho u Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, Emitent při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisu, který je Diskontovaným dluhopisem, srazí Zajištění daně ve výši sazby 1 % z hrubé částky (tj. ze jmenovité hodnoty vyplacené při splatnosti nebo z jiné částky vyplacené při předčasné splatnosti, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost). Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání. V případě, že Právnícká osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem, je přiřaditelný její Stálé provozovně v ČR a který tato Právnícká osoba zároveň nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně jako u Diskontovaného dluhopisu; tj. zahrne do svého obecného základu daně totožný (kladný) rozdíl bez limitace výši Diskontu.

Právnícká osoba, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR a která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) obecně na aktuální bázi.

Zisky/ztráty z prodeje

Daňoví rezidenti ČR

(a) Fyzické osoby

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

- úhrn (hrubých celosvětových) příjmů z prodeje všech cenných papírů nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo

- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí) (**3R Osvobození**).

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

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2025 se jedná o částku 1.676.052 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají obecně také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Pro úplnost je vhodné upozornit, že s účinností od 1. ledna 2025 jsou příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, na které se vztahuje 3R Osvobození, osvobozeny od daně z příjmů pouze do výše 40.000.000 Kč ve zdaňovacím období, přičemž do uvedeného finančního limitu se budou v příslušném období zahrnovat i veškeré (osvobozené) příjmy z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci, který není představován cenným papírem. Pokud bude tento limit ve zdaňovacím období překročen, nebudou uvedené příjmy osvobozeny od daně z příjmů v poměrné části, vypočítané podle podílu části úhrnu těchto příjmů převyšujících 40.000.000 Kč a úhrnu těchto příjmů.

(b) Právnícké osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

Daňoví nerezidenti ČR

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

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

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

(a) Fyzické osoby

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

- úhrn (hrubých celosvětových) příjmů z prodeje všech cenných papírů nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo

- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí) (tj. uplatní se 3R Osvobození).

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

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2025 se jedná o částku 1.676.052 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou obecně podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

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

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak úhrada za pořizované Dluhopisy plyne od jeho Stálé provozovny v ČR.

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

Pro úplnost je vhodné upozornit, že s účinností od 1. ledna 2025 jsou příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, na které se vztahuje 3R Osvobození, osvobozeny od daně z příjmů pouze do výše 40.000.000 Kč ve zdaňovacím období, přičemž do uvedeného finančního limitu se budou v příslušném období zahrnovat i veškeré (osvobozené) příjmy z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci, který není představován cenným papírem. Pokud bude tento limit ve zdaňovacím období překročen, nebudou uvedené příjmy osvobozeny od daně z příjmů v poměrné části, vypočítané podle podílu části úhrnu těchto příjmů převyšujících 40.000.000 Kč a úhrnu těchto příjmů.

(b) Právnícké osoby

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u Právníckých osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u Právnícké osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů.

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

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo

- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak úhrada za pořizované Dluhopisy plyne od jeho Stálé provozovny v ČR.

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

Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění

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

Oznamovací povinnost

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

XII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ

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

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

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

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

Podle nařízení Evropského Parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008 ze dne 17. června 2008, o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy, si smluvní strany mohou, v souladu s podmínkami v něm stanovenými, zvolit právo, kterým se budou řídit jejich smluvní vztahy v občanských a obchodních věcech, a české soudy takové volbě práva uznají účinky. Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 864/2007 ze dne 11. července 2007 o právu rozhodném pro mimosmluvní závazkové vztahy dále, za podmínek v něm stanovených, umožňuje stranám učinit volbu ve vztahu k rozhodnému právu pro mimosmluvní závazkové vztahy v občanských a obchodních věcech. Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právnickým osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

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

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

Pokud Česká republika nebo Evropská unie uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem

soukromým, tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (**ZMPS**) a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může mimo jiné uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozsudků vynesných českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamena to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce **cizí rozhodnutí**) uznat, 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 (vi) není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

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

XIII. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.000.000.000 Kč. Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu budou nabídnuty k úpisu a koupi v České republice. Emitent nebo Manažer, se kterým byla uzavřena smlouva o činnosti manažera Dluhopisového programu, administrátora Dluhopisového programu a kotačního agenta Dluhopisového programu okolo data tohoto Základního prospektu, může Dluhopisy nabízet zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů (v případě Manažera na tzv. *best efforts* bázi, tj. bez pevného závazku upsání Dluhopisů), a to kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního a/nebo sekundárního trhu. Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být rovněž nabídnuty k výměně za dříve vydané Dluhopisy v rámci Dluhopisového programu vlastníkům těchto dříve vydaných Dluhopisů.

Tento Základní prospekt byl schválen ČNB. Toto schválení, společně s případnými dodatky Základního prospektu schválenými ČNB a společně příslušnými Konečnými podmínkami podanými k uložení Emitentem ČNB a řádně uveřejněnými, opravňuje Emitenta k veřejné nabídce Dluhopisů v České republice v souladu s právními předpisy platnými v České republice k datu provedení příslušné nabídky. Výše uvedené je jedním z předpokladů pro přijetí jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu k obchodování na regulovaném trhu v České republice. Pokud bude v příslušných Konečných podmínkách uvedeno, že Emitent požádal nebo požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na určitý segment regulovaného trhu BCPP, popřípadě na jiný regulovaný trh, a po splnění všech zákonných náležitostí budou Dluhopisy na takový regulovaný trh skutečně přijaty, stanou se cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

Emitent nebo Manažer (je-li jmenován) je oprávněn (nikoliv však povinen) provádět stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Emitent nebo Manažer (je-li jmenován) může tuto stabilizaci kdykoli ukončit.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nehodlá požádat o schválení nebo uznání tohoto Základního prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušných Konečných podmínek v jiném státě a obdobně nebude umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky (případně dalších států, které budou bez dalšího uznávat Základní prospekt schválený ČNB a Konečné podmínky 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.

Veřejná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu může být činěna v České republice pouze, pokud byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn a pokud byly ČNB podány k uložení následně uveřejněny Konečné podmínky dané Emise. Veřejná nabídka dluhopisů v jiných státech může být omezena právními předpisy v takových zemích a může vyžadovat schválení, uznání nebo překlad prospektu nebo jeho části, nebo jiných dokumentů k tomu příslušným orgánem.

Kromě výše uvedeného Emitent žádá upisovatele jednotlivých Emisí a nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem v rámci tohoto Dluhopisového programu nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Základní prospekt včetně jeho případných dodatků, jednotlivé Konečné podmínky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Základní prospekt nebo jeho dodatky, jednotlivé Konečné podmínky nebo

jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

Před schválením Základního prospektu nebo jeho dodatku, resp. řádným uveřejněním Konečných podmínek, jsou Emitent, upisovatelé jednotlivé Emise a všechny další osoby, jimž se tento Základní prospekt dostane do dispozice povinni dodržovat výše uvedené omezení pro veřejnou nabídku a nabízejí-li Dluhopisy v České republice, musí tak činit výhradně způsobem, který není veřejnou nabídkou. V takovém případě by měli informovat osoby, jimž nabídku Dluhopisů činí, o skutečnosti, že Základní prospekt nebo jeho dodatek nebyl dosud schválen ČNB a uveřejněn, resp. že nebyly dosud ČNB podány k uložení a uveřejněny Konečné podmínky příslušné Emise, a že taková nabídka nesmí být veřejnou nabídkou a je-li nabídka činěna takovým způsobem, který se podle ustanovení Zákona o podnikání na kapitálovém trhu nepovažuje za veřejnou nabídku, informovat takové osoby též o souvisejících omezeních.

Jakákoli případná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu, kterou činí Emitent (včetně distribuce tohoto Základního prospektu včetně jeho případných dodatků a/nebo Konečných podmínek vybraným investorům na důvěrné bázi) v České republice ještě před schválením tohoto Základního prospektu nebo jeho dodatků, resp. podáním k uložení příslušných Konečných podmínek a jejich uveřejněním, je činěna na základě článku 1 odstavce 4 písm. a), b), c) nebo písm. d) Nařízení o prospektu (podle povahy nabídky) a taková nabídka tudíž nevyžaduje předchozí uveřejnění prospektu nabízeného cenného papíru. V souladu s tím Emitent upozorňuje všechny případné investory a jiné osoby, že Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, ohledně kterých bude činěna jakákoli nabídka před schválením a uveřejněním tohoto Základního prospektu nebo jeho dodatku, resp. řádným podáním k uložení a uveřejněním Konečných podmínek příslušné Emise, mohou být nabyty pouze za cenu v hodnotě převyšující částku odpovídající nejméně příslušným právním předpisem stanovenému limitu v eurech na jednoho investora (k datu tohoto Základního prospektu je stanoveným limitem v eurech částka 100.000 EUR). Emitent nebude vázán jakoukoli objednávkou případného investora k upsání nebo koupi takových Dluhopisů, pokud by emisní cena takto poptávaných Dluhopisů činila méně než ekvivalent stanoveného limitu v eurech.

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

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

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

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

XIV. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů

Zřízení Dluhopisového programu a vydání jakékoli Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu se řídí platnými a účinnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech, Nařízením o prospektu a předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých má být příslušná Emise dluhopisů přijata k obchodování.

2. Schválení Základního prospektu Českou národní bankou

Tento Základní prospekt obsahující Společné emisní podmínky byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 29. září 2025, č.j. 2025/117197/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00665/CNB/653, které nabylo právní moci dne 30. září 2025. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů. Rozhodnutím o schválení základního prospektu cenného papíru ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Základní prospekt vyhotovuje, nebo Ručitele, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta nebo Ručitele a schválením Základního prospektu se nevyjadřuje k budoucím ziskům Emitenta nebo Ručitele ani ke schopnosti Emitenta splatit jmenovitou hodnotu dluhopisu nebo jeho poměrný výnos nebo ke schopnosti Ručitele poskytnout plnění z Ručení.

3. Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu

Emitent potvrzuje, že pokud informace v tomto Základním prospektu či inkorporované do tohoto Základního prospektu formou odkazu pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta v míře, v jaké byl schopen je zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent při přípravě tohoto Základního prospektu vycházel ze zdrojů následující třetích osob: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, Auditor emitenta, Auditor ručitele, Czech Financial Benchmark Facility, ČNB, Česká bankovní asociace, Český statistický úřad, skupina Deloitte, European Money Market Institute, Ministerstvo financí České republiky, přičemž jednotlivé zdroje jsou vždy uvedeny v příslušné poznámce pod čarou či v kapitole III. (*INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM*) výše.

4. Datum prospektu

Základní prospekt byl vyhotoven dne 24. září 2025.

5. Seznam použitých definic, pojmů a zkratk

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity v určité části Základního prospektu, mají význam přiřazený těmto pojmům v kapitole V. (*SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ*) nebo jakékoliv jiné části Základního prospektu. Veškeré definice použité v tomto Základním prospektu mohou být nalezeny za pomoci indexu definic obsaženého v kapitole XV. (*INDEX*) definic uvedeného na straně 180 a násl. tohoto Základního prospektu, který odkazuje na stranu umístění dané definice v rámci tohoto Základního prospektu.

XV. INDEX

3R Osvobození.....	156	Kč.....	72
Administrátor	36	Konečné podmínky	1, 35, 76
Agent pro výpočty.....	36	Konsolidovaná zadluženost	49
Agent pro zajištění	36	Konvence pracovního dne	56
Akcelerace.....	44	koruna česká	72
Akcie.....	147	Kotační agent.....	36
Auditor emitenta	89	Krizový zákon.....	152
Auditor ručitele	100	Kvalifikovaná většina	72
AÚV	53	Leasing.....	49
BCPP.....	2, 70	Lhůta pro žádost	66
Částka k úhradě.....	70	Manažer	1, 72, 77, 85
Částka pro splacení	57	Marže	72
Centrální depozitář.....	70	MiFID II	77, 78
česká koruna.....	72	Náprava.....	45
City Home Invest II	105	Nariadení 1215/2012	159
City Home Invest III	108	Nariadení o indexech	31
cizí rozhodnutí	160	Nariadení o prospektu.....	1, 35, 76
ČNB	1, 70	Následující.....	56
Další zajištění.....	48	Notářský řád	68
Datum emise	70	Novela ZDP 2021	152
Dceřiná společnost	70	Nový agent pro zajištění	42
Den konečné splatnosti dluhopisů.....	70	Občanský zákoník.....	1, 72
Den předčasné splatnosti.....	66	Oprávněné osoby	56
Den předčasné splatnosti dluhopisů.....	53, 54, 61, 71	Osoba oprávněná k účasti na schůzi	65, 72
Den splatnosti dluhopisů.....	71	Osoba vedoucí samostatnou evidenci.....	72
Den stanovení referenční sazby	71	Oznámení o předčasném splacení.....	54, 61, 72
Den výplaty	55, 71	Podíl v emitentovi.....	148
Den výplaty úroků.....	71	Pohledávky	149
Diskontovaná hodnota	71	Pokyn schůze	43
Distribuce.....	46	Pracovní den	72
Distributor	77, 78	Předcházející.....	56
Dluhopisový program	1, 35, 77	Přeměna	60
Dluhopisy	1, 35, 76	PRIBOR.....	72
Dodatečná emisní lhůta.....	38	Případ porušení	73
Doplňěk dluhopisového programu.....	1, 35, 79	Program	1
EHP	153	Prostá většina.....	73
Emise	1, 35	Prováděcí nařízení komise	1
Emise dluhopisů.....	1, 35	Referenční sazba	73
Emisní lhůta	37	Regulovaný trh BCPP.....	73
Emisní podmínky	35	Rozhodnutí o předčasném splacení	53
Emitent.....	1, 35, 76	Rozhodnutí o výkonu.....	44
EU	153	Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi	68
EUR	71	Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty	73
EURIBOR	71	Rozhodný den pro účast na schůzi.....	64, 73
euro	71	Rozhodný den pro výplatu.....	73
Euro.....	71	Rozhodný den pro výplatu výnosu	73
Garance	48	Ručení.....	1, 35, 39
Hodnota.....	48	Ručitel.....	1, 35
IFRS	5	Ručitelské prohlášení.....	39
Insolvenční návrh.....	59	SATPO Group B.V.	96
Internetové stránky emitenta.....	35	SATPO Invest I	121
Investiční společnost.....	46		

SATPO Invest II	125	Upravená následující	56
SATPO Invest III	126	Určená provozovna	73
SATPO Invest IV	128	Ústavní zákon o bezpečnosti ČR	152
SATPO Invest V	128	Velká Británie	162
SATPO management	129	Vlastník dluhopisů	37
Schůze	63	Výnosové období	74
Skupina	135	Výpis z evidence emise	74
Smlouva o zřízení zástavního práva k akciím	147	Významná společnost	74
Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu	148	Významné dceřiné společnosti	105
Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám	149	WOOD FS	36, 74
Smlouva se společným zástupcem a agentem pro zajištění	36	Žadatel	66
Společné emisní podmínky	2, 35, 77	Zadluženost	49
Společný zástupce	36	Žádost	66
Sponzor	73	Zajištění	1, 41, 74
Stávající emise dluhopisů	104	Zajišťovací dokumentace	41
Stávající emise dluhopisů emitenta	91	Základní prospekt	1, 74, 76
Stávající zajištění	24	Zákon o bankách	74
Stávající zástavní věřitel	24	Zákon o cenných papírech USA	4
Subholdingová společnost	44	Zákon o daních z příjmů	152
TARGET2	73	Zákon o dluhopisech	1, 35, 74
Tržní úroková sazba	31	Zákon o obchodních korporacích	74, 90
Účetní závěrka emitenta 2023	89	Zástavce	41
Účetní závěrka emitenta 2024	89	Zástavní práva	1, 41
Účetní závěrka ručitele 2023	100	Zástavní právo k podílu	1
Účetní závěrky emitenta	89	Zástavní právo k pohledávkám	1
Účetní závěrky ručitele	100	Zástavní smlouvy	41
Účetní závěrka ručitele 2024	100	Zdroj referenční sazby	74
Ukazatel LTV	50	Živnostenský zákon	90
Ukončení činnosti agenta pro zajištění	64	Zlomek dní	74
Ultimátní vlastník	54	Změna emisních podmínek	64
		Změna ovládnutí	54
		Změna zásadní povahy	64
		ZMPS	160
		ZPKT	75

ADRESY

EMITENT

SATPO finance, s.r.o.
Holečkova 3331/35, Smíchov
150 00 Praha 5
Česká republika

RUČITEL

SATPO, a.s.
Holečkova 3331/35, Smíchov
150 00 Praha 5
Česká republika

MANAŽER

WOOD & Company Financial Services, a.s.
náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město
110 00 Praha 1
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE MANAŽERA

Allen Overy Shearman Sterling (Czech Republic) LLP, organizační složka
Karolinská 707/7
186 00 Praha 8
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

TPA Audit s.r.o.
Antala Staška 2027/79
Praha 4
Česká republika