

**Accolade Finco Czech 1, s.r.o.****Prospekt zelených dluhopisů, zajištěných finanční zárukou,  
s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,00 % p.a.  
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 1.500.000.000 Kč  
s možností navýšení až do výše 3.000.000.000 Kč  
splatných v roce 2029  
ISIN CZ0003561441**

Tento dokument představuje prospekt (dále jen „**Prospekt**“) dluhopisů v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 1.500.000.000 Kč s možností navýšení až do výše 3.000.000.000 Kč, se splatností v roce 2029, vydávaných společností Accolade Finco Czech 1, s.r.o. se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 174 73 268, LEI: 3157007OM9PHG41T5E59, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 372200 vedenou Městským soudem v Praze (dále jen „**Emitent**“ a dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos ve výši 8,00 % p.a. Úrokový výnos bude vyplácen za každý půlrok zpětně, jak je blíže uvedeno v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“, která obsahuje znění emisních podmínek Dluhopisů (dále jen „**Emisní podmínky**“).

Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 14. června 2024. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů, jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena jednorázově 14. června 2029. Prvním dnem výplaty úrokového výnosu je 14. prosince 2024.

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

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

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

Za dluhy Emitenta z Dluhopisů se ve formě finanční záruky podle českého práva zaručila společnost Accolade Holding, a.s., se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 28645065, LEI: 315700DJG0G8FUQIP845, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 19102 (dále jen „**Ručitel**“).

Tento dokument je prospektem pro retailové nekapitálové cenné papíry ve smyslu článku 6 nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), a článku 24 nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 2019/980, kterým se doplňuje Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále jen „**Nařízení o formátu a obsahu prospektu**“). Tento dokument byl vypracován v souladu s přílohami 6, 14 a 21 Nařízení o formátu a obsahu prospektu.

**Tento Prospekt byl vyhotoven dne 6. května 2024. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB ze dne 6. května 2024, č. j. 2024/053445/CNB/650 ke spisu S-Sp-2024/00018/CNB/659, které nabylo právní moci dne 7. května 2024. Prospekt (aktualizovaný případně formou dodatků) je platný do 7. května 2025; povinnost doplnit Prospekt formou jeho dodatků se v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti.**

Rozhodnutím o schválení Prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že tento dokument splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které požaduje Nařízení o prospektu a další příslušné právní předpisy, tedy

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

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů, která bude činěna Emitentem, a to zejména prostřednictvím vedoucích spolumanažerů Emise, kterými budou na základě pověření Emitenta společnosti Česká spořitelna, a.s., IČ: 45244782, LEI: 9KOGW2C2FCIOJQ7FF485, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 1171 (dále jen „**Česká spořitelna**“), J&T BANKA, a.s., IČ: 47115378, LEI: 3157001000000043842, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 1731 (dále jen „**J&T BANKA**“) a Komerční banka, a.s., IČ: 45317054, LEI: IYKCAVNFR8QGF00HV840, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 1360 (dále jen „**Komerční banka**“ a společně s Českou spořitelnou a J&T BANKOU dále jen „**Vedoucí spolumanažeré**“) a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze, a.s. (dále jen „**Regulovaný trh**“ a „**BCPP**“).

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

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

Centrální depozitář cenných papírů, a.s. (dále jen „**Centrální depozitář**“), přidělil Dluhopisům kód ISIN CZ0003561441.

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

Prospekt (včetně jeho případných dodatků) a všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta a Ručitele (budou-li relevantní) uveřejněné po datu vypracování tohoto Prospektu budou zveřejněny v elektronické podobě na webové stránce <https://accolade.eu/> v sekci „O nás, Dluhopisy“, a dále budou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, Česká republika, v pracovních dnech v době od 9.00 hod. do 16.00 hod. (podrobněji viz kapitolu „**Důležitá upozornění**“).

#### *Aranžéři*

**Česká spořitelna, a.s.**

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

**Komerční banka, a.s.**

#### *Vedoucí spolumanažeré*

**Česká spořitelna, a.s.**

**J&T BANKA, a.s.**

**Komerční banka, a.s.**

## OBSAH

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ .....	3
SHRNUTÍ.....	5
RIZIKOVÉ FAKTORY .....	13
INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM.....	29
EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ .....	31
FINANČNÍ ZÁRUKA.....	66
POUŽITÍ VÝNOSŮ EMISE.....	81
ODPOVĚDNÁ OSOBA .....	83
VYBRANÉ FINANČNÍ INFORMACE RUČITELE .....	84
INFORMACE O EMITENTOVĚ.....	90
INFORMACE O RUČITELI .....	92
DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE.....	108
VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ A RUČITELI.....	113
UPISOVÁNÍ A PRODEJ .....	114
VŠEOBECNÉ INFORMACE.....	118

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

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

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

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

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

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

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

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

*Informace obsažené v kapitolách „Devizová regulace a zdanění v České republice“ a „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi a Ručiteli“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející*

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

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

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

Tento Prospekt, jeho případné dodatky, výroční a jiné zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu, budou k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách <https://acolade.eu/> v sekci „O nás, Dluhopisy“.

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

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

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

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

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

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

## SHRnutí

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

### 1 Úvod a upozornění

<b>Upozornění</b>	<p>Toto shrnutí představuje úvod k Prospektu a mělo by být čteno jako úvod k němu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na posouzení Prospektu ze strany investora jako celku, včetně všech dodatků k Prospektu a dokumentů a údajů začleněných do Prospektu formou odkazu.</p> <p>Investor může přijít o celý svůj investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo na výplatu výnosů z Dluhopisů.</p> <p>V případě podání žaloby u soudu v souvislosti s informacemi obsaženými v Prospektu může být žalující investor podle vnitrostátních právních předpisů povinen nést náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze v případě, že je toto shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu, nebo pokud ve spojení s ostatními částmi tohoto dokumentu neposkytuje klíčové informace, které investorům mají pomoci při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</p>
<b>Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)</b>	<p>Název Dluhopisu je ACCOL.FC1 8,00/29.</p> <p>ISIN Dluhopisů je CZ0003561441.</p>
<b>Identifikační a kontaktní údaje Emitenta</b>	<p>Emitentem Dluhopisů je společnost Accolade Finco Czech 1, s.r.o., společnost s ručením omezeným, založená podle právních předpisů České republiky, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, identifikační číslo (IČ): 174 73 268, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 372200, LEI: 3157007OM9PHG41T5E59.</p> <p>Emitenta je možno kontaktovat na telefonním čísle +420 220 303 019, nebo prostřednictvím emailové adresy <a href="mailto:bonds@accolade.eu">bonds@accolade.eu</a>.</p>
<b>Identifikační a kontaktní údaje osoby nabízející Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	<p>Dluhopisy budou nabízené Emitentem prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů, kteří jsou Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, LEI: 9KOGW2C2FCIOJQ7FF485, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 1171 (dále jen „Česká spořitelna“), J&amp;T BANKA, a.s., IČ: 47115378, LEI: 3157001000000043842, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 1731 (dále jen „J&amp;T BANKA“) a Komerční banka, a.s., IČ: 45317054, LEI: IYKCAVNFR8QGF00HV840, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 1360 (dále jen „Komerční banka“ a společně „Vedoucí spolumanažeři“).</p> <p>Vedoucí spolumanažery lze kontaktovat, v případě České spořitelny na telefonním čísle +420 800 468 378 (800 INVEST) nebo prostřednictvím emailové adresy <a href="mailto:csas@csas.cz">csas@csas.cz</a>, v případě J&amp;T BANKY na telefonním čísle +420 221 710 666 nebo prostřednictvím emailové adresy <a href="mailto:DealingCZ@jtbank.cz">DealingCZ@jtbank.cz</a> a v případě Komerční banky na telefonním čísle +420 222 008 522 nebo prostřednictvím emailové adresy <a href="mailto:corporatefinance@kb.cz">corporatefinance@kb.cz</a>.</p> <p>Emitent prostřednictvím kotečního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Kotečním agentem je J&amp;T BANKA, kterou lze kontaktovat výše uvedeným způsobem.</p>
<b>Identifikační a kontaktní údaje orgánu schvalujícího prospekt</b>	<p>Prospekt schválila Česká národní banka jako příslušný orgán pro účely Nařízení o prospektu na základě § 192a odst. 1 písm. j) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo prostřednictvím emailové adresy <a href="mailto:info@cnb.cz">info@cnb.cz</a>.</p>

<b>Datum schválení prospektu</b>	Prospekt schválila Česká národní banka dne 6. května 2024 rozhodnutím č. j. 2024/053445/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00018/CNB/659, které nabylo právní moci dne 7. května 2024.
----------------------------------	--

## 2 Klíčové informace o emitentovi

### Kdo je Emitentem cenných papírů?

<b>Sídlo a právní forma Emitenta, LEI, země registrace a právo podle něhož Emitent vykonává činnost</b>	<p>Emitent je společností s ručením omezeným založenou v souladu s právním řádem České republiky, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, identifikační číslo (IČ): 174 73 268, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 372200. LEI Emitenta je 3157007OM9PHG41T5E59.</p> <p>Emitent vykonává činnost v souladu s právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“).</p>
<b>Hlavní činnosti Emitenta</b>	Hlavní činností Emitenta je vydávání Dluhopisů a následné poskytování vnitroskupinového financování Ručiteli prostřednictvím zápůjčky, úvěru nebo jiných forem financování z výtěžku emise dluhových cenných papírů. Emitent v současné době žádnou další podnikatelskou činnost nevykonává.
<b>Hlavní akcionáři Emitenta</b>	<p>Emitent má jediného společníka, a to Ručitele, který Emitenta ovládá a přímo vlastní obchodní podíl představující 100 % základního kapitálu a hlasovacích práv v Emitentovi.</p> <p>Ručitel dále není ovládán žádnou osobou, která by mohla sama vykonávat kontrolu nad společností, přičemž skutečnými majiteli Ručitele, respektive Skupiny, ve smyslu zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, jsou (i) Mgr. Milan Kratina, přímo vlastníci 50 % kapitálu a hlasovacích práv v Ručiteli a (ii) Ing. Zdeněk Šoustal, přímo vlastníci 50 % kapitálu a hlasovacích práv v Ručiteli.</p>
<b>Klíčové řídicí osoby Emitenta</b>	Klíčovými řídicími osobami Emitenta jsou pan Milan Kratina a pan Zdeněk Šoustal, kteří jsou jednatele Emitenta.
<b>Identifikační údaje statutárního auditora Emitenta</b>	Auditorem Emitenta je společnost BDO Audit s.r.o., se sídlem V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, identifikační číslo (IČ): 453 14 381, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 7279, zapsaná v seznamu Komory auditorů České republiky, číslo osvědčení: 018.

### Co jsou klíčové finanční informace týkající se Emitenta?

<b>Vybrané klíčové historické finanční informace o Emitentovi za každý účetní rok období, pro které se uvádějí historické finanční informace</b>		
Klíčové údaje z auditovaných individuálních účetních závěrek Emitenta sestavených za rok končící 31. prosince 2023 a za období od 29. srpna 2022 do 31. prosince 2022 v souladu s IFRS:		
<b>Výkaz zisku a ztrát</b> (v tisících Kč)	<b>Rok končící 31. 12. 2023</b>	<b>Rok končící 31. 12. 2022</b>
Zisk (ztráta) za období	(83)	(10)
<b>Výkaz finanční pozice</b> (v tisících Kč)	<b>31. 12. 2023</b>	<b>31. 12. 2022</b>
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	84	(14)
<b>Výkaz peněžních toků</b> (v tisících Kč)	<b>Rok končící 31. 12. 2023</b>	<b>Rok končící 31. 12. 2022</b>
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	(100)	(8)
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	100	24
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0	0
Auditor vydal k individuálním účetním závěrkám Emitenta sestaveným za rok končící 31. prosince 2023 a za období od vzniku Emitenta do 31. prosince 2022 nemodifikovaný výrok (bez výhrad).		

### Co jsou klíčová rizika specifická pro emitenta?

<b>Nejvýznamnější rizika, která</b>	Rizikovými faktory vztahujícími se k Emitentovi jsou hlavně:
-------------------------------------	--

jsou specifická pro Emitenta	<b>Riziko Emitenta jako účelově založené společnosti</b> – Emitent je společností založenou za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování. Peněžní toky Emitenta a jeho schopnost plnit závazky ze svých dluhů, včetně Dluhopisů, budou záviset především na provozních výsledcích a finanční situaci Ručitele a jeho dceřiných společností (tj. Skupině) a na tom, zda Emitent obdrží finanční prostředky od Skupiny ve formě splátek vnitropodnikových zápůjček či úvěrů a souvisejících úroků, či jinak.
------------------------------	---

### 3 Klíčové informace o cenných papírech

#### Co jsou hlavní charakteristiky cenných papírů?

<b>Popis druhu a třídy cenných papírů, nabízených nebo přijímaných k obchodování, ISIN</b>	<p>Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,00 % p.a., v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 1.500.000.000 Kč, s možným navýšením, po dohodě Emitenta s Vedoucími spoluzájemci, až do výše celkové jmenovité hodnoty 3.000.000.000 Kč, splatné 14. června 2029, ISIN: CZ0003561441.</p> <p>Dluhopisy jsou zaknihované dluhopisy podle českého práva registrované u společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČ: 250 81 489, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308 (dále jen „CDCP“).</p> <p>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je 10.000 Kč.</p>
<b>Měna Emise, počet vydaných cenných papírů a lhůty splatnosti</b>	<p>Dluhopisy budou vydané v měně česká koruna. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 150.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise dosáhne 1.500.000.000 Kč, respektive 300.000 kusů, pokud celková jmenovitá hodnota Emise dosáhne 3.000.000.000 Kč. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich odkupu Emitentem a zániku v souladu s Emisními podmínkami Dluhopisů, budou Dluhopisy splatné jednorázově dne 14. června 2029.</p>
<b>Popis práv spojených s cennými papíry</b>	<p>Práva spojená s Dluhopisy a postup při jejich výkonu upravují právní předpisy České republiky a Evropské unie, zejména zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů a Nařízení o prospektu. Každý Vlastník dluhopisů má právo na splacení jmenovité hodnoty (jistiny) Dluhopisu, právo na výplatu příslušného úrokového výnosu a právo účastnit se Schůzí, v každém případě v souladu s Emisními podmínkami. Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv usoudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění Emisních podmínek Dluhopisů.</p> <p>Vždy k 14. červnu 2028 a 14. prosinci 2028 má Emitent právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, přičemž toto právo může uplatnit pouze pokud to oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději 40 dní před příslušným dnem předčasné splatnosti (dále jen „<b>Den předčasné splatnosti dluhopisů</b>“). Emitent je v takovém případě povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splacené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů. V případě, že Den předčasné splatnosti dluhopisů připadne na 14. června 2028, bude mít Emitent povinnost splatit také mimořádný úrokový výnos, který bude určen jako částka výnosu, která by přirostla k Dluhopisům za období ode Dne předčasné splatnosti dluhopisů (bez tohoto dne) do předposledního Dne výplaty výnosu (bez tohoto data), tedy do 14. prosince 2028.</p> <p>Práva spojená s Dluhopisy nebudou omezená, s výjimkou všeobecných omezení vyplývajících z právních předpisů, která se týkají práv věřitelů všeobecně. Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.</p> <p>Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.</p>
<b>Popis pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta</b>	<p>Dluhopisy představují přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené dluhy Emitenta zajišťované finanční zárukou. Za podmínek stanovených v Emisních podmínkách mohou být za účelem zajištění dluhů z Dluhopisů zřízena zástavní práva k určitým nemovitostem ve vlastnictví Skupiny a Dluhopisy budou zajištěny prostřednictvím dohody o podřízenosti. Dluhopisy jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p>
<b>Popis všech omezení volné převoditelnosti</b>	<p>Převoditelnost Dluhopisů není omezená. Pokud to však nebude odporovat platným právním předpisům, převody Dluhopisů mohou být pozastaveny pro účely zaplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty až do příslušného Dne výplaty.</p>



<b>cenných papírů</b>	
<b>Výnos z Dluhopisů a postup vyplácení</b>	Dluhopisy jsou úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,00 % p.a. Úrokový výnos bude narůstat od prvního dne každého Úrokového období do posledního dne, který se do takového Úrokového období zahrnuje. Akumulovaný úrokový výnos za každé Úrokové období se bude vyplácet zpětně za každé pololetí, vždy ke dni 14. června a 14. prosince každého roku, poprvé ke dni 14. prosince 2024 a naposledy v Den konečné splatnosti dluhopisů. Úrokové období znamená šestiměsíční období od Data emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující šestiměsíční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti tento den vyjímaje). Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je 14. června 2029.

#### Kde se bude obchodovat s cennými papíry?

<b>Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh</b>	Emitent požádá prostřednictvím Kotačního agenta o přijetí Dluhopisů k obchodování pouze na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k Datu emise, tj. 14. června 2024. Nelze zaručit, že BCPP přijme Dluhopisy k obchodování.
--	---

#### Existuje záruka spojená s cennými papíry?

<b>Stručný popis povahy a rozsahu záruky</b>	Dluhopisy vydané v rámci Emise jsou zaručené finanční zárukou vystavenou Ručitelem dne 14. června 2024 podle ustanovení § 2029 a násl. NOZ až do úhrnné výše 4.500.000.000 Kč (čtyři miliardy pět set milionů korun českých). Ručitel se zavázal, že na písemnou výzvu Agentu pro zajištění nepodmíněně a bezodkladně zaplatí do 15 Pracovních dní po obdržení písemné výzvy dlužnou částku požadovanou ve výzvě Agentu pro zajištění.																																	
<b>Stručný popis Ručitele včetně jeho LEI</b>	Ručitel je akciovou společností, založenou v souladu s právním řádem České republiky, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsanou v českém obchodním rejstříku pod registračním číslem B 19102, LEI: 315700DJG0G8FUQIP845.																																	
<b>Identifikační údaje statutárního auditora Ručitele</b>	Auditorem Ručitele je společnost BDO Audit s.r.o., se sídlem V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, identifikační číslo (IČ): 453 14 381, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 7279, zapsaná v seznamu Komory auditorů České republiky, číslo osvědčení: 018.																																	
<b>Relevantní klíčové finanční informace pro účely posouzení schopnosti Ručitele plnit svoje závazky ze záruky</b>	<p><b>Vybrané klíčové historické finanční informace o Ručiteli za každý účetní rok období, pro které se uvádějí historické finanční informace</b></p> <p>Klíčové údaje z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele sestavených za roky končící 31. prosince 2021 a 31. prosince 2022 a mezitímní konsolidované účetní závěrky Ručitele sestavené za období šesti měsíců končících 30. června 2023 v souladu s IFRS, která byla přezkoumána auditorem:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát</b> (v tisících Kč)</th> <th><b>Rok končící 31.12.2022</b></th> <th><b>Rok končící 31.12.2021</b></th> <th><b>Šest měsíců končících 30.6.2023</b></th> <th><b>Šest měsíců končících 30.6.2022</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Provozní zisk</td> <td>1.435.377</td> <td>3.388.708</td> <td>553.345</td> <td>334.308</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Konsolidovaná rozvaha</b> (v tisících Kč)</th> <th><b>31.12.2022</b></th> <th><b>31.12.2021</b></th> <th><b>30.6.2023</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)</td> <td>14.730.935</td> <td>11.247.243</td> <td>15.116.210</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Konsolidovaný výkaz peněžních toků</b> (v tisících Kč)</th> <th><b>Rok končící 31.12.2022</b></th> <th><b>Rok končící 31.12.2021</b></th> <th><b>Šest měsíců končících 30.6.2023</b></th> <th><b>Šest měsíců končících 30.6.2022</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</td> <td>(475.059)</td> <td>1.890.675</td> <td>(513.605)</td> <td>(482.040)</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní prostředky (použité v) / z finančních činností</td> <td>2.437.064</td> <td>1.305.361</td> <td>914.625</td> <td>5.450.707</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát</b> (v tisících Kč)	<b>Rok končící 31.12.2022</b>	<b>Rok končící 31.12.2021</b>	<b>Šest měsíců končících 30.6.2023</b>	<b>Šest měsíců končících 30.6.2022</b>	Provozní zisk	1.435.377	3.388.708	553.345	334.308	<b>Konsolidovaná rozvaha</b> (v tisících Kč)	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>30.6.2023</b>	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	14.730.935	11.247.243	15.116.210	<b>Konsolidovaný výkaz peněžních toků</b> (v tisících Kč)	<b>Rok končící 31.12.2022</b>	<b>Rok končící 31.12.2021</b>	<b>Šest měsíců končících 30.6.2023</b>	<b>Šest měsíců končících 30.6.2022</b>	Čisté peněžní toky z provozní činnosti	(475.059)	1.890.675	(513.605)	(482.040)	Čisté peněžní prostředky (použité v) / z finančních činností	2.437.064	1.305.361	914.625	5.450.707
<b>Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát</b> (v tisících Kč)	<b>Rok končící 31.12.2022</b>	<b>Rok končící 31.12.2021</b>	<b>Šest měsíců končících 30.6.2023</b>	<b>Šest měsíců končících 30.6.2022</b>																														
Provozní zisk	1.435.377	3.388.708	553.345	334.308																														
<b>Konsolidovaná rozvaha</b> (v tisících Kč)	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>30.6.2023</b>																															
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	14.730.935	11.247.243	15.116.210																															
<b>Konsolidovaný výkaz peněžních toků</b> (v tisících Kč)	<b>Rok končící 31.12.2022</b>	<b>Rok končící 31.12.2021</b>	<b>Šest měsíců končících 30.6.2023</b>	<b>Šest měsíců končících 30.6.2022</b>																														
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	(475.059)	1.890.675	(513.605)	(482.040)																														
Čisté peněžní prostředky (použité v) / z finančních činností	2.437.064	1.305.361	914.625	5.450.707																														

	Čistá peněžní prostředky použité na investiční činnosti	(3.383.424)	(6.452.466)	(913.606)	(4.378.218)
	<p>Auditor vydal ke konsolidovaným účetním závěrkám Ručitele sestaveným za roky končící 31. prosince 2021 a 31. prosince 2022 nemodifikovaný výrok (bez výhrad).</p> <p>Auditor Ručitele ve své zprávě nezávislého auditora k účetní závěrce za rok 2022 uvedl následující:</p> <p>„Zdůraznění skutečnosti</p> <p>Upozorňujeme na poznámku 4 ke konsolidované účetní závěrce, která popisuje odůvodnění úpravy dříve vydané konsolidované účetní závěrky a předchozí zprávy o auditu konsolidované účetní závěrky vystavené auditorem dne 20. června 2023.</p> <p>Náš výrok není touto skutečností modifikován.“</p> <p>Auditor Ručitele ve své zprávě o revizi mezitímní účetní závěrky za období končící 30. června 2023 uvedl následující:</p> <p>„Zdůraznění skutečnosti</p> <p>Upozorňujeme na poznámku 4 k mezitímní konsolidované účetní závěrce která popisuje odůvodnění úpravy dříve vydané mezitímní konsolidované účetní závěrky a předchozí zprávy o revizi mezitímní konsolidované účetní závěrky vystavené auditorem dne 25. ledna 2024.</p> <p>Náš závěr není touto skutečností modifikován.“</p>				
<b>Nejvýznamnější rizika týkající se Ručitele a Skupiny</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině jsou hlavně:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Riziko Ručitele jako holdingové společnosti</b> – Ručitel je závislý na úspěšnosti podnikání svých dceřiných společností, které realizují podnikatelskou činnost Skupiny. Ručitel je tak vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se jeho dceřiných společností a rizikům trhů, na kterém tyto společnosti působí.</li> <li><b>Riziko plynoucí z ekonomických, politických a sociálních podmínek v zemích, kde Skupina působí</b> – Na výsledky podnikání a finanční výsledky Skupiny mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se ekonomického vývoje ve státech, ve kterých Skupina působí, které nelze objektivně předvídat a které Skupina nemůže ovlivnit, zejména faktory politické, ekonomické a sociální.</li> <li><b>Rizika spojená s developerskou výstavbou a spoluprací s některými dodavateli a partnery.</b> – Developerská činnost je vystavena určitým rizikům vyplývajícím ze složitosti stavebních projektů. Stejně tak je vystavena riziku změnami předpisů týkajících se územního plánování nebo povolování staveb. Tato rizika mohou developerský projekt výrazně zpozdit, a pokud Skupina nedosáhne takové dohody, může být nucena svůj developerský projekt změnit nebo od něj dokonce upustit.</li> <li><b>Riziko neschopnosti získat nové stavební pozemky</b> – Skupina soutěží o stavební pozemky vhodné pro stavbu průmyslových parků, jejichž počet je obvykle omezený a je po nich vysoká poptávka. Někteří konkurenti Skupiny mohou mít větší klientskou základnu, nemovitostní portfolio, finanční, technické či marketingové zdroje nebo lepší přístup k nákupu pozemků.</li> </ol> <p>Výše uvedená rizika mohou mít podstatný nepříznivý vliv na finanční, hospodářskou a obchodní situaci Ručitele a zhoršit jeho schopnost plnit závazky z Finanční záruky.</p>				

#### Co jsou klíčová rizika specifická pro cenné papíry?

<b>Nejvýznamnější rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům jsou hlavně:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem či Ručitelem</b> – Emisní podmínky stanovují omezení týkající se objemu a podmínek dalšího nepodřízeného dluhového financování Emitenta nebo Ručitele, avšak z těchto omezení jsou stanoveny různé výjimky umožňující přijetí dalšího dluhového financování, které může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.</li> <li><b>Riziko likvidity</b> – Emitent zamýšlí požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.</li> </ol>
---	---

	<p>3. <b>Riziko inflace</b> – Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, a proto může reálná hodnota investice do Dluhopisů klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.</p> <p>Výše uvedená rizika mohou mít podstatný negativní dopad na výnos investora z Dluhopisů. V případě, že by se některé z rizik realizovalo, může investor přijít o část nebo dokonce celou investici.</p>
--	--

#### 4 Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů a/nebo přijetí k obchodování na regulovaném trhu

##### Za jakých podmínek a podle jakého harmonogramu mohu investovat do tohoto cenného papíru?

<p><b>Všeobecné podmínky veřejné nabídky</b></p>	<p>Dluhopisy budou nabízené na území České republiky na základě veřejné nabídky cenných papírů článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu. V rámci primárního prodeje (úpisu) budou činnosti spojené s vydáním a upisováním všech Dluhopisů zajišťovat Vedoucí spolumanažeři.</p> <p>Veřejná nabídka prostřednictvím primárního prodeje (upisování) Dluhopisů bude probíhat od 7. května 2024 do dne 2. května 2025. Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise, kterým je 14. červen 2024, nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která začíná běžet 7 května 2024 a končí 2. května 2025.</p> <p>Minimální částka objednávky je dána Emisním kurzem jednoho kusu Dluhopisu. Maximální výše objednávky (tedy maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem) je omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou vydávaných Dluhopisů.</p> <p>Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že má investor dostatečné peněžní prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů.</p> <p>V souvislosti s podáním objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Vedoucím manažerem smlouvu o poskytování investičních služeb, mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené Centrálním depozitářem, nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Vedoucího manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů, případně mohou být Vedoucím manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů, aby mohli být vedeni jako klienti.</p>
<p><b>Předpokládaný harmonogram veřejné nabídky</b></p>	<p>Veřejná nabídka prostřednictvím primárního prodeje (upisování) Dluhopisů bude probíhat od 7. května 2024 do dne 2. května 2025.</p>
<p><b>Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b></p>	<p>Emitent požádá prostřednictvím Kótačního agenta o přijetí Dluhopisů k obchodování pouze na Regulovaném trhu BCPP, ale nelze zaručit, že BCPP přijme Dluhopisy k obchodování. V případě přijetí Dluhopisů budou Dluhopisy obchodované v souladu s pravidly BCPP.</p>
<p><b>Plán distribuce Dluhopisů</b></p>	<p>Emitent plánuje prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky v České republice. Investoři v České republice budou osloveni zejména prostřednictvím prostředků dálkové komunikace.</p> <p>Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy je dána Emisní cenou jednoho kusu Dluhopisu. Maximální výška objednávky je omezená jen nejvyšší sumou jmenovitých hodnot vydávaných Dluhopisů.</p> <p>Emitent je oprávněn vydávat Dluhopisy v objemu menším, než je nejvyšší částka jmenovitých hodnot Dluhopisů, a Emise bude v takovém případě nadále považována za úspěšnou. Uvedené zahrnuje možnost Emitenta pozastavit nebo ukončit nabídku dle vlastního uvážení (v závislosti na jeho aktuální potřebě financování), přičemž po ukončení nabídky nebudou akceptovány další objednávky a po pozastavení nabídky nebudou akceptovány žádné další objednávky, dokud Emitent neuveřejní informace o pokračování nabídky. Emitent vždy předem uveřejní informace o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování nabídky ve zvláštní části webových stránek Emitenta <a href="https://accolade.eu/">https://accolade.eu/</a>, v sekci „O nás, Dluhopisy“.</p> <p>Jestliže objem Objednávek překročí objem příslušné Emise, jsou Vedoucí spolumanažeři oprávněni jimi přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený příslušnému Vedoucímu spolumanažerovi).</p>

	<p>Emisní cena všech Dluhopisů nabízených Emitentem prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů v rámci veřejné nabídky, bude odpovídat jejich emisnímu kurzu, tj. emisní cena všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise bude činit 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a emisní cena všech Dluhopisů vydávaných nebo nabízených po Datu emise bude určena společným rozhodnutím Emitenta a Vedoucích spolumanažerů; na základě aktuálních tržních podmínek a bude uveřejněna na internetové stránce Emitenta v sekci „Dluhopisy“ na adrese <a href="https://accolade.eu/">https://accolade.eu/</a>, a současně bude uveřejněna na webových stránkách Vedoucích spolumanažerů <a href="http://www.csas.cz">www.csas.cz</a>, (v sekci „Podpora a dokumenty, Dokumenty ke stažení, záložka „Prospekty a emisní dodatky“) (v případě České spořitelny), <a href="http://www.jtbank.cz">www.jtbank.cz</a>, (v sekci „Důležité informace“, odkaz „Emise cenných papírů“, záložka „Accolade Finco Czech 1, s.r.o.“) (v případě J&amp;T BANKY) a <a href="http://www.kb.cz">www.kb.cz</a> (v sekci „O bance, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Dluhopisy klientů Komerční banky“) (v případě Komerční banky) s tím, že k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných nebo nabízených po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.</p> <p>Bez zbytečného odkladu po upsání a připsání Dluhopisů na účty Vlastníků dluhopisů, tj. v Datum emise nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v tranších po Datu emise, v příslušný den vydání takové tranše Dluhopisů a podle podaného pokynu investorem, bude Vlastníkům dluhopisů zasláno e-mailem potvrzení o upsání Dluhopisů, přičemž obchodování s Dluhopisy bude možné až po vydání Dluhopisů a po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.</p> <p>Pro úspěšné primární vypořádání Emise (tj. připsání Dluhopisů na příslušné účty po zaplacení Emisního kurzu) musí upisovatelé Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Vedoucího spolumanažera nebo jeho zástupců. Zejména platí, že není-li upisovatel Dluhopisů sám členem CDCP, musí si zřídit příslušný účet u CDCP nebo u člena CDCP. Není možné zaručit, že Dluhopisy budou řádně doručeny prvonabyvateli, pokud prvonabyvatel nebo osoba, která pro něj vede příslušný účet, nedodrží všechny postupy a nedodrží všechny příslušné pokyny k primárnímu vypořádání Dluhopisů.</p>
<p><b>Odhad celkových nákladů Emise a/nebo nabídky</b></p>	<p>Odhadované náklady na přípravu Emise činí přibližně 38.750.000 Kč, respektive 72.500.000 Kč při maximálním zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise. Odhadovaný čistý výtěžek z Emise pro Emitenta (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Emise) je 1.461.250.000 Kč, respektive 2.927.500.000 Kč při vydání celé maximálně zvýšené předpokládané jmenovité hodnoty Emise.</p> <p>Emitent očekává, že celkové náklady na přípravu emise Dluhopisů, tj. náklady na auditora Emitenta a Ručitele, Vedoucích spolumanažerů, poplatky Centrálního depozitáře, BCPP, ČNB, náklady za právního poradce Vedoucích spolumanažerů a některé další náklady související s emisí Dluhopisů nebo jejím umístěním na trhu, se budou pohybovat ve výši přibližně 38.750.000 Kč v případě, že bude vydána celá předpokládaná jmenovitá hodnota Dluhopisů (tj. 1.500.000.000 Kč) k Datu emise, resp. 72.500.000 Kč v případě vydání celé maximální jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 3.000.000.000 Kč) v rámci upisovací lhůty. Náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou v souladu se sazebníkem burzovních poplatků představovány jednorázovým poplatkem za přijetí ve výši 50.000 Kč a ročním poplatkem, jehož výše činí k datu tohoto Prospektu 15.000 Kč.</p> <p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Vedoucího spolumanažera mohou být Investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku příslušného Vedoucího spolumanažera.</p> <p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím České spořitelny, bude investorovi účtován dle pokynu ke koupi cenných papírů poplatek ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu. Dále mohou být účtovány poplatky za vedení evidence na majetkovém účtu dle aktuálního ceníku na <a href="http://www.csas.cz">www.csas.cz</a>, odkaz: „Ceník – sekce Investování, Vedení evidence cenných papírů – Navazující evidence ČS“. Tyto náklady k datu vyhotovení Prospektu nepřesahují 0,04 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu, minimálně však 25 Kč čtvrtletně.</p> <p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím J&amp;T BANKY budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku J&amp;T BANKY uveřejněného na internetových stránkách J&amp;T BANKY <a href="http://www.jtbank.cz">www.jtbank.cz</a>, v sekci „Důležité informace“, odkaz „Sazebník poplatků“. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč.</p> <p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Komerční banky v České republice budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu. Každý investor, který koupí Dluhopisy u banky, bude dle aktuálního ceníku uvedeného na internetových stránkách <a href="http://www.kb.cz">www.kb.cz</a>, v sekci „Ceny a sazby, Sazebníky KB, Občané“, hradit běžné poplatky banky za vedení cenných papírů. Náklady za vedení cenných papírů činí k datu Prospektu</p>

	<p>0,02 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu (plus případná DPH), minimálně však 15 Kč měsíčně.</p> <p>Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou.</p>
--	--

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

<p><b>Popis osoby nabízející Dluhopisy</b></p>	<p>Dluhopisy budou nabízené Emitentem prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů, společností Česká spořitelna, J&amp;T BANKA a Komerční banka.</p> <p>Každý Vedoucí spolumanažer je akciovou společností založenou v České republice podle českého práva. Každý Vedoucí spolumanažer vykonává svou činnost podle českého práva.</p>
<p><b>Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b></p>	<p>Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP prostřednictvím J&amp;T BANKY (vykonávající funkci kotečního agenta).</p>

#### Proč se připravuje Prospekt?

<p><b>Použití výnosů a odhadovaná čistá suma výnosů</b></p>	<p>Emitent plánuje použít čistý výnos z emise Dluhopisů k dalšímu rozvoji podnikatelských aktivit Skupiny. Za tímto účelem Emitent poskytne částku čistého výnosu Ručiteli prostřednictvím vnitroskupinové zápůjčky či úvěru a tato částka může být poskytnuta dceřiným společností Ručitele v České republice i zahraničí.</p> <p>Dluhopisy jsou vydávány jako „Zelené dluhopisy“, přičemž jejich čistý výnos nebo částka odpovídající jejich čistému výnosu bude použita výlučně na financování či refinancování, a to úplně nebo v části, zelených projektů nebo aktivit spadajících do kategorie Zelené budovy / Obnovitelná energie dle Rámce zeleného financování vyhotoveným Emitentem v únoru 2024, a to v souladu s jeho podmínkami. Emitent k datu tohoto Prospektu nerozhodl o alokaci čistého výnosu na konkrétní projekty.</p> <p>Emitent očekává, že čistý celkový výnos z emise Dluhopisů bude v případě vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 1.500.000.000 Kč) k Datu emise přibližně 1.461.250.000 Kč, resp. 2.927.500.000 Kč v případě vydání celé maximální jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 3.000.000.000 Kč) v rámci upisovací lhůty.</p>
<p><b>Způsob umístění Dluhopisů</b></p>	<p>Dluhopisy budou umístěvané formou veřejné nabídky v České republice prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů.</p> <p>Vedoucí spolumanažerů se zavázali vynaložit veškeré přiměřené úsilí, které od nich možno rozumně požadovat, k vyhledání investorů a umístění a prodeji Dluhopisů. Nabídka Dluhopisů bude uskutečňována na bázi tzv. „best efforts“.</p> <p>Vedoucí spolumanažerů ani jiná osoba nepřevzala v souvislosti s emisí Dluhopisů pevný závazek vůči Emitentovi Dluhopisy upsat či koupit.</p>
<p><b>Střet zájmů osob účastnících se Emise nebo nabídky</b></p>	<p>Emitentovi není, vyjma zájmů Vedoucích spolumanažerů, kteří umísťují Dluhopisy na trhu a společnosti J&amp;T BANKA, která dále působí jako Koteční agent, Administrátor a Agent pro zajištění, znám žádný zájem osob zúčastněných na vydávání Dluhopisů, který by byl pro vydávání Dluhopisů podstatný.</p>

## RIZIKOVÉ FAKTORY

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

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

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

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

### 1. RIZIKA TÝKAJÍCÍ SE EMITENTA A RUČITELE

#### **Rizika spojená se schopností Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů a Ručitele plnit své závazky z finanční záruky**

##### ***Riziko Emitenta jako účelově založené společnosti***

Emitent je společností založenou za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování. Nevykonává žádnou jinou podnikatelskou činnost, a proto nemůže vytvářet zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů z jiných činností. Peněžní toky Emitenta a jeho schopnost plnit závazky ze svých dluhů, včetně Dluhopisů, budou záviset především na provozních výsledcích a finanční situaci Ručitele a jeho dceřiných společností (tyto společnosti, které s ním tvoří konsolidační celek, dále jen „Skupina“) a na tom, zda Emitent obdrží finanční prostředky od Skupiny ve formě splátek vnitropodnikových zápůjček či úvěrů a souvisejících úroků, či jinak. Schopnost Emitenta financovat případné platby tedy závisí na pokračující činnosti a platební schopnosti Skupiny.

##### ***Riziko Ručitele jako holdingové společnosti***

Ručitel je holdingovou společností, která drží podíly na členech Skupiny. Ručitel nevykonává jinou podnikatelskou činnost a je závislý na úspěšnosti podnikání dceřiných společností ze Skupiny, které realizují podnikatelskou činnost Skupiny v oblasti komerčních nemovitostí sloužících především pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce. Skupina má omezené aktivity v jiných oblastech, mimo jiné drží podíly ve společnostech poskytujících služby v oblasti dodávek vody, energií a odvádění a čištění odpadních vod a může investovat do dalších činností mimo hlavní oblast svého podnikání. Provozní zisk Ručitele za období šesti měsíců končící 30. června 2023 činil dle neauditované konsolidované účetní závěrky 553,3 mil. Kč a za rok končící 31. prosince 2022 činil dle auditované konsolidované účetní závěrky 334,3 mil. Kč. Čistý finanční dluh Ručitele k 30. červnu 2023 činil dle neauditované konsolidované účetní závěrky 15.116,2 mil. Kč a k 31. prosinci 2022 činil dle auditované konsolidované účetní závěrky 14.730,9 mil. Kč. Celková aktiva Ručitele k 30. červnu 2023 činila dle neauditované konsolidované účetní závěrky 26.607,8 mil. Kč a k 31. prosinci 2022 činila dle auditované konsolidované účetní závěrky 25.341,1 mil. Kč.

Kromě prodeje vlastního majetku, zejména podílů ve svých dceřiných společnostech, Ručitel nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků vůči Emitentovi, tedy na splacení závazků z Dluhopisů, ani na případné splacení závazků z finanční záruky vystavené Ručitelem, která je obsažena v příloze Emisních podmínek (dále jen „**Finanční záruka**“). Pokud by dceřiné společnosti ze Skupiny nedosahovaly dostatečných hospodářských výsledků nebo by jejich schopnost činit platby ve prospěch Ručitele například ve formě dividend, úroků či v jiné formě byla omezena z jiných důvodů (například nedostupností volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo v důsledku smluvních ujednání), mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splatit závazky z Finanční záruky a na jeho schopnost poskytnout Emitentovi prostředky na splacení dluhů z Dluhopisů.

Ručitel je tak vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se dceřiných společností ze Skupiny a rizikům trhu, na kterém tyto společnosti působí, z nichž některé jsou popsány níže. Vzhledem k závislosti Ručitele na dceřiných společnostech ze Skupiny mohou všechny s ní související rizikové faktory popsány níže nepříznivě ovlivnit

schopnost Ručitele splácet závazky z Finanční záruky a na jeho schopnost poskytnout Emitentovi prostředky na splacení dluhů z Dluhopisů.

## **Rizika související s podnikáním Skupiny a odvětvím obecně**

***Skupina je vystavena ekonomickým, politickým a sociálním podmínkám v zemích, kde působí.***

Vzhledem k tomu, že trh s komerčními nemovitostmi sloužícími pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce obvykle souvisí se stavem ekonomiky jako celku a příjmy z pronájmu a tržní hodnota nemovitostí jsou ovlivňovány celkovou hospodářskou situací, je Skupina vystavena ekonomickým podmínkám v zemích, kde působí, a obecněji celkovým ekonomickým podmínkám v Evropské Unii (dále jen „EU“) a v národní, regionální a místní ekonomice. K 31. prosinci 2023 se 47 % nemovitostního portfolia Skupiny měřeno dle pronajímatelné plochy nacházelo v Polsku, 45 % v České republice, 5 % ve Španělsku a 2 % na Slovensku. Skupina dále působí v Maďarsku, kde vlastní pozemek, ve vztahu k němuž probíhají povolovací procesy pro development dalšího projektu. Skupina historicky působila v Nizozemsku,<sup>1</sup> kde v současnosti vyhledává další investiční příležitosti. Skupina dále působí v Německu a Chorvatsku, ve kterých činí úkony za účelem akvizice pozemků a přípravy projektů. Na výsledky podnikání a finanční výsledky Skupiny mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se ekonomického vývoje, které často nelze předvídat a které jsou mimo vliv Skupiny, jako například hospodářská, peněžní a daňová politika států, ve kterých Skupina působí nebo může působit, probíhající válečný konflikt Ukrajiny a Ruské federace, geopolitické soupeření mezi Spojenými státy a Čínou, obnovené šíření varianty COVID-19 či jiná zdravotní krize, pokles hrubého domácího produktu, vývoj inflace, směnných kurzů a úrokových sazeb, nezaměstnanost či kupní síla obyvatelstva.

V důsledku makro a mikroekonomických faktorů, zejména pomalejšího růstu hrubého domácího produktu a vysoké inflace v zemích, kde Skupina působí, a souvisejícího poklesu reálných příjmů obyvatelstva, může docházet k poklesům v poptávce po koupi či pronájmu nemovitostí pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce nabízených Skupinou. Například pro rok 2024 Ministerstvo financí České republiky očekává průměrnou výši inflace 2,7 %, což by představovalo pokles vůči průměrné inflaci za rok 2023, která činila 10,7 %<sup>2</sup>. Pro další země, v kterých Skupina působí, tj. Polsko, Slovensko, Španělsko, Maďarsko, Nizozemsko, Německo a Chorvatsko průměrná výše inflace za rok 2023 činila 10,9 %, 11,0 %, 3,4 %, 17,0 %, 4,1 %, 6,0 %, 8,4 % respektive.<sup>3</sup> Skupina však nemůže garantovat, že vysoká míra inflace nebude dále přetrvávat nebo se dále nezvýší. V případě nedostatku pracovní síly v zemích, kde Skupina působí, se mohou investoři rozhodnout uskutečnit své investice v zemích, ve kterých Skupina nepůsobí. Pro Skupinu mohou tyto výše zmíněné faktory, případně další makroekonomické faktory, například, vést ke snížení poptávky po nemovitostech pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce Skupiny, zvýšení míry neobsazenosti a vyššímu riziku neplnění závazků ze strany nájemců a dalších protistran.

Výskyt některého z výše zmíněných faktorů nebo jejich kombinace, které Skupina nemůže ovlivnit, může mít významný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

***Skupina je vystavena rizikům spojených s developerskou výstavbou a spoluprací s některými dodavateli a partnery.***

Hlavní činností Skupiny je development průmyslových parků za účelem jejich dalšího prodeje či pronájmu, management fondu kvalifikovaných investorů Accolade Fund SICAV plc, zřízeného na Maltě, a jeho dílčího fondu Accolade Industrial Fund (dále jen „Fond Accolade“). Developerská činnost je vystavena určitým rizikům vyplývajícím ze složitosti stavebních projektů, například překročení rozpočtu, zpoždění výstavby, nedodržení lhůty pro vydání veřejnoprávního povolení nebo nedodržení jakékoli jiné lhůty, porušení stavebních či pracovněprávních předpisů, vztahy s vlastníky nebo uživateli sousedních nemovitostí, neodhalené restituční nároky či jiné nároky třetích stran, nečinnost úřadů, dodatečné požadavky státní správy nebo dalších dotčených orgánů či účastníků správních řízení, nepředvídatelné změny podzemních podmínek včetně archeologických nálezů nebo odpor veřejnosti, které mohou vést ke zpoždění výstavby, a nutnosti získat další povolení. Námitky obcí a dalších zainteresovaných stran mohou zpozdít vydání stavebního povolení nebo jinak významně negativně ovlivnit schopnost Skupiny provádět developerské aktivity. Taková jednání v průběhu stavebního řízení mohou developerský projekt výrazně zpozdít, a pokud Skupina nedosáhne dohody s dalšími dotčenými stranami, může být nucena svůj developerský projekt změnit nebo od něj dokonce upustit. Developerské aktivity Skupiny mohou být rovněž negativně ovlivněny změnami předpisů týkajících se územního plánování nebo povolování staveb. Takové změny mohou negativně ovlivnit možnosti Skupiny využívat pozemky k developerské výstavbě nebo mohou vést ke změnám v požadavcích na stavby, které mohou realizaci projektu zpozdít či učinit ekonomicky nerentabilní. V případě podstatných změn těchto předpisů je Skupina vystavena též riziku nepředvídatelného rozhodování příslušných orgánů v důsledku neexistující výkladové praxe a také riziku prodloužení lhůt pro vydání rozhodnutí ze strany příslušných orgánů. Emitent považuje toto riziko za obzvláště významné ve vztahu k nově účinnému zákonu č. 283/2021 Sb., stavebnímu zákonu, ke kterému dosud nebyly vydány příslušné prováděcí předpisy, a ani neexistují praktické zkušenosti s jeho aplikací dotčenými orgány.

<sup>1</sup> Nemovitosti vlastněné v Nizozemsku Skupina v minulosti prodala Fondu Accolade (jak je tento pojem definován níže).

<sup>2</sup> Zdroj: Dubnová predikce MF: Česká ekonomika se vrací k růstu, dostupná zde: <https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2024/dubnova-predikce-mf-ceska-ekonomika-55476>.

<sup>3</sup> Zdroj: Veřejná data z Eurostat, dostupné na: [Statistics | Eurostat \(europa.eu\)](https://statistics.eurostat.eu).

Výstavba projektu a jeho připojení k veřejné infrastruktuře vyžaduje smlouvy s různými subdodavateli a správci infrastruktury. Pokud dojde k pochybení v koordinaci, součinnosti a výkonnosti subdodavatelů či správců infrastruktury, může se prodloužit časový harmonogram výstavby a navýšit rozpočet projektu. Riziko nastává i po dokončení projektu a vypršení záručních dob, kdy se mohou objevit nedostatky na stavebních pracích provedené subdodavatelem, které nemusí pokrýt jím poskytnuté záruky. Kromě toho může cenový vývoj stavebních materiálů a poptávka po pracovních silách potřebných pro developerské činnosti Skupiny zvýšit náklady a nepříznivě ovlivnit modelace cen jednotlivých projektů a ve svém důsledku mít nepříznivý dopad na návratnost investice Skupiny do projektu. Skupina je rovněž vystavena riziku zvýšených nákladů v případě, že je výstavba budovy zahájena dříve, než je nalezen zájemce o koupi budovy nebo nájemce, a následně se koncept nemovitosti podstatně změnil, aby vyhovoval preferencím zájemce o koupi budovy nebo nájemce.

Tato rizika mohou vést k upuštění od developerského projektu po vynaložení značných nákladů na studie proveditelnosti nebo k výraznému zpoždění realizace projektů. Skupině může rovněž vzniknout ušlý zisk. Pokud budoucí poptávka po developerských projektech Skupiny nebude odpovídat předpokladům a dlouhodobé strategii Skupiny, může Skupina zaznamenat prodeje s nižším ziskem nebo nižší obsazenost nemovitostí, než očekávala, případně může být nucena snížit výši nájemného v konkrétním developerském projektu, aby získala nové nájemce. Existuje také opačné riziko, že portfolio nemovitostí, které Skupina drží, nebude dostatečné v oblastech s vysokou poptávkou, což může dočasně omezit růst ziskovosti Skupiny. Nemovitosti ve vlastnictví Skupiny mohou čas od času vyžadovat investice do modernizace, rekonstrukce nebo jejich rozšíření, a to mj. i v závislosti na struktuře poptávky. Skupina nemusí být v určitých případech schopna nemovitosti požadavkům přizpůsobit.

V některých zemích, například v Polsku, Skupina na pravidelné bázi spolupracuje na developerských projektech s jedním nebo více partnery, kteří Skupinu oslovují s novými projekty pro konkrétní nájemce, pro které tito partneři v některých případech vytipovávají i konkrétní lokaci a pozemky. Partneři dále zajišťují developerskou výstavbu pro Skupinu, která od počátku nabývá příslušné pozemky, stává se vlastníkem budov a celé projekty financuje. Hotové a pronajaté nemovitosti Skupina v těchto případech typicky prodává Fondu Accolade, přičemž daný partner dostává jednorázovou odměnu. S některými partnery Skupina na tomto principu dlouhodobě spolupracuje, proto pokud by jakýkoliv partner neplnil své povinnosti, spolupráce s ním by z jakéhokoliv důvodu byla omezena nebo ukončena, nebo by podmínky této spolupráce přestaly být pro Skupinu výhodné, mohlo by to mít nepříznivý vliv na počet nebo úspěšnost developerských projektů realizovaných Skupinou.

Materializace výše uvedených rizik by mohla mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

***Finanční výkonnost Skupiny závisí na její schopnosti získat nové stavební pozemky, což může být pro Skupinu obtížné v důsledku zvýšené konkurence ze strany jiných developerů.***

Skupina soutěží o stavební pozemky vhodné pro stavbu průmyslových parků, jejichž počet je obvykle omezený a je po nich vysoká poptávka. Skupina k 31. prosinci 2023 vlastnila 3,39 milionů metrů čtverečních stavebních parcel. Někteří konkurenti Skupiny mohou mít větší klientskou základnu, nemovitostní portfolio, finanční, technické či marketingové zdroje nebo lepší přístup k nákupu pozemků. Konkurence, které je Skupina v současné době vystavena, a potenciální nárůst konkurence na trhu nemovitostí pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce v Evropě může vést k podstatnému zvýšení nákladů na výstavbu, mimo jiné v důsledku vyšších nákladů na pořízení pozemků, nebo může Skupinu přinutit snížit ceny, za které tyto nemovitosti nabízí, což může mít za následek nižší marže nebo ztrátu tržního podílu, a tím ohrozit růstovou strategii Skupiny. Skupina může být také vystavena riziku poklesu hodnoty vlastních pozemků nebo riziku, že nebude dosaženo zamýšlené změny územně plánovací dokumentace nebo získání jiných veřejnoprávních povolení, což může v konečném důsledku vést k tomu, že provedená akvizice těchto pozemků bude pro Skupinu dlouhodobě nevýhodná. Materializace výše uvedených rizik by mohla mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

***Strategie Skupiny počítá s možnými dalšími selektivními akvizicemi nemovitostí, ale Skupina nemusí být schopna získat nemovitosti za přijatelných podmínek, identifikovat všechny potenciální závazky s nimi spojené v rámci prověrek (due diligence) nebo akvizice dokončit.***

V rámci své obchodní strategie plánuje Skupina nadále rozšiřovat své portfolio nemovitostí pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce selektivními akvizicemi. Její akviziční strategie zahrnuje identifikaci nemovitostí, které splňují investiční kritéria Skupiny, a následnou akvizici takových nemovitostí, respektive společností vlastnicích takové nemovitosti, za podmínek přijatelných pro Skupinu. Takové nemovitosti však mohou být nedostupné nebo jejich akvizice může být nevýhodná. Omezená nabídka může zvýšit konkurenci při získávání nemovitostí, které by byly vhodné pro Skupinu, a mohla by také motivovat potenciální prodávající k prodeji nemovitostí v aukčním procesu, v němž mohou být úspěšnější konkurenti Skupiny. Je možné, že Skupina při rozhodování o akvizici nadhodnotí akvírovanou nemovitost, nebo že bude vycházet z informací, které se později ukáží jako nesprávné. Takové chyby se mohou projevit až v pozdější fázi akvizice, což může pro Skupinu představovat riziko finančních ztrát. Jakékoli selhání při identifikaci a úspěšném získání atraktivních nemovitostí za komerčně přijatelných podmínek by mohlo



omezit schopnost Skupiny efektivně rozvíjet své portfolio a mohlo by mít nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

Před pořízením nemovitosti Skupina obvykle provede prověrky (*due diligence*), aby prověřila předmětnou nemovitost či společnost vlastníci takovou nemovitost a identifikovala případná rizika. Skupina však nemůže zaručit, že právní prověrka odhalí všechny potenciální závazky a rizika spojená s nemovitostí či společností vlastníci takovou nemovitost nebo že bude mít možnost náhrady případné škody vůči prodávajícímu. Existuje riziko, že prodávající neposkytne nebo nebude mít k dispozici všechny požadované informace, což může vést k materializaci rizik, která nebyla během právní prověrky identifikována. Tato rizika se mimo jiné týkají průzkumu vlastnických a jiných věcných práv, práv třetích osob, soudních sporů, správy nemovitosti, daňových otázek, stavebních povolení, environmentálních otázek, technického stavu nemovitosti, požárních a zdravotních a bezpečnostních osvědčení a dodržování souvisejících předpisů, jakož i omezení v souvislosti s památkovou péčí a zákony na ochranu životního prostředí.

Přestože jsou nemovitosti pořízené Skupinou před nákupem rovněž kontrolovány v rámci fyzické kontroly, je možné, že poškození nebo závady v kvalitě zůstanou neodhaleny nebo že rozsah těchto vad nebude v průběhu fyzické kontroly zřejmý. Kromě toho není možné vyloučit riziko, že některé nemovitosti nabyté Skupinou mohou mít kontaminovanou půdu či jiné znečištění, případně nebude možné nemovitosti připojit k veřejné infrastruktuře, zejména k inženýrským sítím. Odhalení takovýchto vad může vést ke značnému zpoždění realizace projektu a jejich následná sanace a související dodatečná opatření mohou znamenat rozsáhlé dodatečné náklady případně až odstoupení od realizace projektu.

Jakákoli z výše uvedených událostí nebo okolností by mohla mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

#### ***Výkonnost portfolia nemovitostí Skupiny je vystavena riziku koncentrace.***

Portfolio nemovitostí Skupiny je vystaveno riziku koncentrace, protože jeho významná část se nachází v omezeném počtu zemí v regionu střední a jižní Evropy. K 31. prosinci 2023 se 47 % nemovitostního portfolia Skupiny měřeno dle metrů čtverečných pronajimatelné plochy nacházelo v Polsku, 45 % v České republice, 5 % ve Španělsku a 3 % na Slovensku. V průběhu roku 2023 vlastnila Skupina nemovitosti v Nizozemsku, nicméně po 30. červnu 2023 prodala všechny své nemovitosti na nizozemském trhu Fondu Accolade a k datu tohoto Prospektu v Nizozemsku vyhledává nové investiční příležitosti. Výkonnost portfolia nemovitostí Skupiny tak může být nepřiměřeně ovlivněna událostmi nebo vývojem trhu, ke kterým dochází v těchto zemích nebo obecně v Evropě, nebo vývojem, který se týká určitých typů komerčních nemovitostí. Tento vývoj může mít za následek méně příznivé podmínky prodeje, pronájmu, zvýšenou míru neobsazenosti a sníženou úroveň nájemného v portfoliu nemovitostí Skupiny. V případě poklesu atraktivitu kteréhokoli jednotlivého národního trhu, na němž se nachází nemovitosti Skupiny, nebo v případě poklesu či nelikvidity takového trhu nemusí být Skupina schopna efektivně pronajmout nebo prodat své nemovitosti. Ačkoli má Skupina širokou mezinárodní základnu nájemců z řad velkých společností z různých odvětví, nájemci Skupiny mohou být silněji koncentrováni v určitých odvětvích, jako je výroba, retail & e-commerce a logistika, které k 31. prosinci 2023 tvořily 54 %, 31 % resp. 15 % pronajimatelné plochy Skupiny. V důsledku toho může být portfolio nemovitostí Skupiny náchylnější k výkyvům hodnoty v důsledku nepříznivých ekonomických nebo tržních podmínek, které ovlivňují zejména tato odvětví, neboť ekonomický pokles v podnicích provozovaných nájemci Skupiny může způsobit, že jeden nebo více významných nájemců ukončí činnost nebo se dostane do platební neschopnosti.

Ke dni 31. prosince 2023 měla Skupina 87 nájemců, přičemž ke stejnému dni tři největší nájemci Skupiny představovali 28 % pronajimatelné plochy Skupiny. Ke dni 31. prosince 2023 deset největších nájemců Skupiny představovalo 46 % pronajimatelné plochy Skupiny. Taková koncentrace celkového ročního nájemného Skupiny může způsobit, že finanční výkonnost Skupiny je závislá na omezeném počtu velkých nájemců Skupiny.

Naplnění výše uvedených rizik by mohlo mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

#### ***Skupina nemusí být schopna prodat své nemovitosti se ziskem.***

Skupina v rámci svého podnikání část dokončených nemovitostí prodává. Tržby Skupiny za prodej nemovitostí za rok končící 31. prosincem 2022 a 2021 činily 1.573 milionů Kč a 1.075 milionů Kč, což odpovídá 40 % a 34 % jejich celkových tržeb. Nemovitosti Skupiny a nemovitosti, do kterých může Skupina v budoucnu investovat, mohou být nelikvidní, protože může existovat omezený počet kupujících s dostupným financováním, kteří jsou ochotni zaplatit tržní hodnotu těchto nemovitostí v okamžiku, kdy se Skupina rozhodne nemovitost prodat. Případné snížení poptávky a tím i likvidity těchto nemovitostí může ovlivnit schopnost Skupiny prodat celé své portfolio nebo jeho část v rozumném časovém rámci a za uspokojivé ceny. Poptávka po nemovitostech pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce Skupiny je ovlivněna zejména následujícími faktory: (i) ekonomické prostředí, mimo jiné převažující úrokové sazby, (ii) nezbytné rekonstrukce či stavební úpravy těchto nemovitostí, (iii) úvěrové riziko zájemců, (iv) místní dopravní infrastruktura a její kvalita, (v) konkurenční prostředí v dané lokalitě a (vi) očekávání zájemců ohledně daných nemovitostí. V případě zrychleného prodeje nebo prodeje, který je nutný k zajištění dodržování

smluvních podmínek obsažených ve finančních ujednáních Skupiny, nebo v případě uplatnění zajištění ze strany věřitele může dojít k významnému rozdílu mezi účetní hodnotou nemovitosti a cenou dosaženou v době prodeje a Skupina nemusí být schopna dosáhnout prodejní ceny ve výši účetní hodnoty prodávané nemovitosti nebo vyšší. Pro Skupinu je významným kupujícím Fond Accolade a Skupina je tak vystavena riziku menší poptávky od tohoto fondu (viz „Skupina je vystavena rizikům spojených s investičním fondem Accolade Industrial Fund.“ níže). Pokud se v budoucnu nepodaří dosáhnout úspěšného prodeje nemovitostí za přijatelné ceny, může to mít významný nepříznivý dopad na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

***Skupina může zaznamenat nižší poptávku po nájmu svých nemovitostí pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce a výrazný pokles míry pronájmů a obsazenosti by mohl mít nepříznivý dopad na peněžní toky Skupiny.***

Skupina vlastní portfolio nemovitostí pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce, které dále pronajímá. Ke dni 31. prosince 2023 dosahovalo portfolio skupiny 1.245.865 metrů čtverečných pronajimatelné plochy umístěné v 28 průmyslových parcích ve čtyřech zemích s obsazeností 80 %. Tržby Skupiny za pronájem nemovitostí za rok končící 31. prosincem 2022 a 2021 činily 469.348 tisíc Kč a 375.265 tisíc Kč, což odpovídá 11,9 % a 11,9 % jejich celkových tržeb. Tržby Skupiny za pronájem nemovitostí za pololetí končící 30. červnem 2023 a 2022 činily 362.022 tisíc Kč a 195.035 tisíc Kč, což odpovídá 17,6 % a 11,1 % jejich celkových tržeb. Skupina však nemůže zaručit, že bude schopna udržet stávající míru obsazenosti zejména udržením svých největších nájemců, výši nájemného a podmínkami pronájmu svých nemovitostí v budoucnu. Faktory ovlivňující míru obsazenosti nemovitostí Skupiny mohou mimo jiné zahrnovat také množství a kvalitu konkurenčních nemovitostí pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce v oblastech, ve kterých Skupina působí. Kromě toho je poptávka po nemovitostech Skupiny ovlivněna mimo jiné také blízkostí klíčových dopravních uzlů a dopravní situací v okolí. Míru obsazenosti může dále ovlivnit místní nabídka a poptávka po nemovitostech pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce, neboť Skupina staví a v budoucnu plánuje stavět nové průmyslové parky. Pokud se poptávka po těchto nemovitostech sníží, Skupina nemusí být schopna pronajmout tyto nemovitosti za komerčně výhodnou cenu nebo vůbec.

Skupině hrozí riziko v případech, pokud by některý z nájemců Skupiny neplnil své povinnosti dle nájemní smlouvy, nesplnil závazek uzavřít nájemní smlouvu k prostorám v novém průmyslovém parku, uplatnil možnost ukončit nájem předčasně nebo neobnovil nájemní smlouvu po jejím uplynutí. To může vést k tomu, že Skupina nebude schopna včas najít náhradního nájemce a některé její nemovitosti nebo pronajimatelné prostory zůstanou neobsazené. Kromě toho, pokud Skupina najde nového nájemce pro nepronajatou nemovitost, takový nájemce nemusí mít stejné finanční možnosti jako předchozí nájemci Skupiny nebo Skupina nemusí být schopna dohodnout podmínky nájmu, které by byly stejně výhodné jako podmínky předchozí nájemní smlouvy.

Skupina také nese řadu provozních nákladů a výdajů, včetně nákladů na energie, které obvykle přenáší na své nájemce v rozsahu, v jakém to umožňuje příslušná nájemní smlouva. Za určitých okolností tak však Skupina nemůže učinit, například když je nemovitost nepronajata nebo nájemní smlouva takový postup neumožňuje. Náklady na energie, které zůstávají na vysoké úrovni nebo se v budoucnu zvýší, mimo jiné v důsledku probíhajícího konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskou federací, souvisejících sankcí a omezení dodávek ruského plynu do EU by mohly zvýšit náklady, které je nutné přenášet na nájemce, v důsledku čehož by mohla Skupina čelit vyšším konkurenčním tlakům a v konečném důsledku i přijít o nájemce.

Jakékoli zhoršení poptávky může vést ke zvýšenému tlaku na pokles výše nájemného v nemovitostech Skupiny, nutnost finančních a jiných pobídek nájemcům, což může mít celkově negativní dopad na čistý příjem z pronájmu, provozní náklady i tržní hodnotu nemovitostí Skupiny. Pokud Skupina neudrží odpovídající míru obsazenosti svých průmyslových parků nebo dojde k jakékoli materializaci výše zmíněných rizik, může to mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

***Skupina je vystavena rizikům spojených s investičním fondem Accolade Industrial Fund.***

Skupina v roce 2014 založila Fond Accolade, který se zaměřuje zejména na strategické akvizice nemovitostí pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce. Ke dni 31. prosince 2023 měl Fond Accolade 3.386 investorů a objem čistého obchodního jmění (*net asset value*) byl za rok končící 31. prosince 2023 782,7 milionů EUR (19,9 miliard Kč). Roční smluvní nájemné z uzavřených nájemních smluv bylo za rok končící 31. prosince 2023 98,4 milionů euro (2,5 miliard Kč). Ke dni 31. prosince 2023 vlastnil Fond Accolade 33 průmyslových parků, které pronajímal celkem 107 nájemcům. K datu tohoto Prospektu drží Skupina ve Fondu Accolade 6,12 % investičních akcií a prostřednictvím Accolade Fund SICAV plc, drží 100% zakladatelských akcií. Aktiva, závazky a kapitál společnosti Accolade Fund SICAV plc jsou odděleny od Fondu Accolade a současně jsou aktiva, závazky a kapitál obou těchto entit odděleny od Emitenta a Ručitele.

Skupina poskytuje Fondu Accolade různé služby a Accolade Investment Company Ltd., člen Skupiny, jejímž nepřímým jediným společníkem je Ručitel, je manažerem Fondu Accolade a má s ním uzavřenou smlouvu o správě investic. Poplatky obdržené Skupinou za správu Fondu Accolade za roky končící 31. prosincem 2022 a 2021 odpovídají 14,6 % a 27,3 % celkových tržeb Skupiny. Část poplatků je úměrná objemu spravovaných prostředků

fondem a část je úměrná výkonnosti fondu. Pokud by došlo ke snížení objemu spravovaných prostředků v důsledku odlivu investorů nebo ke snížení výkonnosti Fondu Accolade, mohlo by to mít za následek snížení poplatků obdržených Skupinou. Kromě toho je Fond Accolade jeden z hlavních kupujících dokončených nemovitostí pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce Skupiny, proto by takový vývoj mohl mít i negativní vliv na schopnost Fondu nabývat nové nemovitosti a tím snížit příjem Skupiny z prodeje nových nemovitostí. Skupina není zavázána k prodeji nových nemovitostí Fondu Accolade, a zároveň Fond Accolade není zavázán tyto konkrétní projekty od Skupiny kupovat. Oba subjekty současně fungují i na všeobecném trhu komerčních nemovitostí. Pokud by Fond Accolade nekoupil nové nemovitosti, není garance, že bude jiný kupující nalezen. Toto by mohlo nepříznivě ovlivnit podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

***Ocenění portfolia nemovitostí Skupiny představuje analýzu a názor nezávislých odborníků a nemusí přesně odrážet jejich současnou nebo budoucí hodnotu nemovitostí.***

Finanční výkazy Skupiny odrážejí ocenění nemovitostí provedené externími oceňovateli nebo Skupinou a nejsou zárukou současné nebo budoucí hodnoty. Ocenění je ze své podstaty do jisté míry vždy subjektivní, vzhledem k individuální povaze každé nemovitosti a tržním prostředím, na kterých se tyto nemovitosti nacházejí. Jeden externí oceňovatel může dospět k jinému závěru, než k jakému by dospěl jiný externí oceňovatel, kdyby oceňoval stejnou nemovitost, a stejně tak může tentýž externí oceňovatel dospět k jinému závěru v různých fázích vývoje trhu. Tyto rozdíly mohou být způsobeny použitím různých metodik. Jakákoli změna metodiky oceňování může mít za následek zisky nebo ztráty v konsolidované účetní závěrce Skupiny, a to na základě aktualizace metody ocenění. Kromě toho se ocenění nemovitostí provádí na základě předpokladů, které se nemusí ukázat jako přesné, včetně směru a rozsahu budoucích trendů na trhu s nemovitostmi, jako jsou poptávka na daném trhu, výnosy z ocenění a tržní nájemné.

Jakékoli zvýšení nebo snížení hodnoty portfolia nemovitostí Skupiny se vykazuje jako zisk nebo ztráta z ocenění v účetní závěrce Skupiny za období, ve kterém k ocenění došlo. V důsledku toho může Skupina v jednotlivých obdobích vykazovat významné nepeněžní výnosy a ztráty v závislosti na změně reálné tržní hodnoty svého portfolia nemovitostí, a to bez ohledu na to, zda dojde k prodeji nemovitostí. V případě nepříznivých tržních podmínek by v budoucnu mohlo dojít ke ztrátám z ocenění stávajících nemovitostí Skupiny.

Materializace výše uvedeného rizika by mohla mít nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

***Skupina nemusí být schopna úspěšně realizovat své klíčové strategie.***

Úspěch Skupiny závisí na její schopnosti úspěšně realizovat své klíčové strategie. K datu tohoto Prospektu se Skupina plánuje zaměřit především na development nových nemovitostí pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce a selektivní strategickou expanzi na nové trhy. Neexistuje však záruka, že Skupina bude schopna úspěšně realizovat své klíčové strategie. Realizace klíčových strategií Skupiny může být ovlivněna řadou faktorů mimo kontrolu Skupiny, například makroekonomickými podmínkami, zvýšenou konkurencí, politickou situací, zvýšením provozních nákladů nebo změnou právních předpisů v zemích, kde Skupina podniká. Jakékoli selhání při úspěšné realizaci klíčových strategií Skupiny nebo při řízení dopadu jejího růstu na provozní a manažerské zdroje a kontrolní systémy by mohlo mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

***Rizika spojená s provozem letiště.***

Skupina provozuje mezinárodní letiště Brno Tuřany (dále jen „**Letiště Brno**“). Tržby z provozu letiště obdržené Skupinou za období šesti měsíců končících 30. červnem 2023 a za roky končící 31. prosincem 2022 a 2021 činily 154.286 tisíc Kč, 301.054 tisíc Kč a 194.152 tisíc Kč, což odpovídá 7,5 %, 7,6 % a 6,2 % celkových tržeb Skupiny. Výsledek hospodaření z provozu letiště za téže období činil 23.232 tis. Kč, 82.679 tis. Kč a 53.789 tis. Kč, což odpovídá 3,3 %, 5,4 % a 1,6 % celkového výsledku hospodaření Skupiny. Skupina je vystavena konkurenčnímu tlaku okolních letišť, zejména v Praze, ve Vídni a v Bratislavě, a nemůže zaručit, že se jí podaří zvyšovat počty odbavených cestujících a provozovat Letiště Brno se ziskem. Letiště Brno je dále vystaveno rizikům ovlivňujícím leteckou charterovou dopravu, především riziku zhoršení makroekonomických podmínek, které mohou mít za následek pokles poptávky po cestování. Dále je vystaveno geopolitickým rizikům a rizikům ve vztahu k přírodním živlům, které mohou mít za následek pokles poptávky po cestování do destinací, v nichž došlo ke zhoršení zejména bezpečnostní situace. Letiště Brno je také vystaveno rizikům zhoršení finanční situace leteckých společností, které jej využívají, což může mít za následek pokles jeho příjmů. Pokud by došlo k vyhlášení nouzového stavu, hrozí Skupině nebezpečí poklesu příjmů, jelikož by Letiště Brno mohlo být užito k zabezpečování nejen dopravních potřeb státu a tím by mohlo dojít k narušení před-smluvených kapacit Letiště Brno. Skupina také nemůže zaručit neexistenci případných nároků z ušlého zisku svých smluvních partnerů plynoucích z porušení smluvních závazků týkajících se garance odletových kapacit Letiště Brno. Materializace výše uvedených rizik by mohla mít nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

### ***Skupina je závislá na svých vedoucích pracovnících a nemusí být schopna je udržet či získat nové.***

Schopnost Skupiny udržet si své konkurenční postavení a uskutečňovat svou obchodní strategii je do značné míry závislá na její schopnosti udržet si své vedoucí pracovníky, zejména stávající členy představenstva Ručitele, finančního ředitele a ředitele developmentu a získat a udržet si další kvalifikované zaměstnance, kteří mají zkušenosti v odvětví Skupiny a s provozováním podniku velikosti a komplexnosti Skupiny. Může se stát, že počet osob s potřebnými zkušenostmi a dovednostmi, které by mohly zastávat pozice ve vrcholovém vedení Skupiny, bude omezený a Skupina nemusí být schopna najít nebo zaměstnat či udržet kvalifikované vedoucí pracovníky za přijatelných podmínek nebo vůbec. Případný nedostatek dostatečně kvalifikovaných kandidátů může Skupinu přinutit zvýšit mzdy, aby přilákala vhodně kvalifikované kandidáty, což by mohlo podstatně zvýšit náklady Skupiny. Ztráta těchto osob nebo jakékoli zpoždění při nahrazení odcházejícího člena vedení může mít za následek ztrátu know-how, jakož i ztrátu obchodních vztahů s klíčovými nájemci, věřiteli a pracovníky v nemovitostním segmentu. Kterýkoli z těchto faktorů by mohl mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

### ***Skupina je závislá na plnění smluvních partnerů nebo subdodavatelů.***

V rámci své běžné činnosti uzavírá Skupina různé smlouvy s externími dodavateli. V rámci developerské činnosti Skupina vystupuje jako investor v procesu výstavby, modernizace a rozvoje svých nemovitostí a zadává práce vybraným dodavatelům. Pokud je výkon některého dodavatele neuspokojivý, může být nutné přijmout opatření k nápravě situace nebo jej nahradit. Taková situace může vést ke zvýšení nákladů či zpoždění v realizaci projektů. Kromě toho, zejména v současném makroekonomickém klimatu ovlivněném válkou na Ukrajině, narušením logistických řetězců, zejména v mezinárodní lodní dopravě a vysokou mírou inflace spolu s vyššími úrokovými sazbami a ekonomickým zotavením z dopadů pandemie COVID-19, se mohou subdodavatelé nebo dodavatelé Skupiny dostat do finančních či provozních problémů a nemusí být schopni plnit včas nebo vůbec. Existuje také riziko, že stávající dodavatelské smlouvy Skupiny mohou být ukončeny nebo obnoveny za méně výhodných podmínek. V případě ukončení smluvních vztahů se může stát, že Skupina nebude schopna včas najít vhodné alternativy, což může vést ke zpoždění dokončení. I kdyby se podařilo nalézt náhradu, obstarání náhradních dodavatelů může trvat dlouho nebo může dojít k uzavření nové smlouvy za méně výhodných podmínek. Naplnění kterékoli z výše uvedených skutečností by mohlo mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

### ***Činnost skupiny by mohla být nepříznivě ovlivněna riziky souvisejícími se změnou klimatu.***

Z pohledu Skupiny představuje změna klimatu zvýšení výskytu extrémních klimatických podmínek, které mohou vést ke škodám na majetku. Nedostatečné investice nebo investice do nesprávného typu opatření určených ke zmírnění dopadů změny klimatu na nemovitosti nebo zanedbání takových opatření by mohlo vést ke zhoršení finančních výsledků Skupiny. Změna klimatu by také mohla znamenat vyšší provozní náklady, například v důsledku změn úrovně teplot nebo zvýšení pojistného za pojištění nemovitostí v ohrožených oblastech. Kromě toho mohou mít na skupinu vliv i ekologicko-politická rozhodnutí, a to nejen v podobě vyšších daní nebo nutných investic, ale také omezením silniční dopravy nebo jejím zdražením. Kromě toho by Skupinu mohly ovlivnit i zvýšené požadavky investorů, nájemců a dalších zúčastněných stran týkající se ochrany před extrémními klimatickými podmínkami. Tato rizika by mohla mít na Skupinu jako podnikatelský subjekt v oblasti nemovitostí pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce ve srovnání s jinými podnikatelskými subjekty podstatný nepříznivý vliv, neboť Skupina podléhá riziku snížení hodnoty nemovitostního portfolia v lokalitách, kde by k takovým změnám došlo. Takové změny by mohly mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

### ***Riziko související s dostupností veřejných služeb, zejména vody a elektřiny, a přístupy k inženýrským sítím***

Veřejné služby, zejména zajištění dodávek vody, elektřiny a plynu, mají zásadní význam pro řádný provoz nemovitostí Skupiny. Opožděné dodávky nebo jakékoli podstatné omezení či dlouhodobé přerušení těchto služeb by mohlo narušit také developerskou činnost Skupiny či umožnit nájemcům vypovědět nájemní smlouvu, požadovat slevy z nájemného či zaplacení smluvních pokut. Kromě toho u budoucích developerských projektů Skupiny mohou vzniknout problémy s připojením k inženýrským sítím. V takovém případě by Skupina musela vyvinout úsilí za účelem zřízení přístupu k nim, případně financovat zavedení inženýrských sítí, bude-li to právně a ekonomicky schůdné. Pokud by se v extrémním případě přístup k inženýrským sítím nepodařilo zajistit, mohlo by to mít za následek až nemožnost užívání dotčených nemovitostí a z toho vyplývající podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

### ***Přerušení nebo selhání systémů informačních technologií Skupiny by mohlo poškodit její reputaci a podnikání.***

Informační a komunikační technologie hrají významnou úlohu v podnikání Skupiny. Skupina provozuje sofistikované informační systémy zajišťující klíčové aspekty jejího podnikání a musí činit průběžně investice do těchto systémů za účelem jejich kontroly, aktualizace a modernizace. Porucha, poškození, zastarání, neautorizovaný přístup ze strany třetích osob nebo nesprávné fungování některého z těchto systémů může způsobit narušení či přerušení provozu

Skupiny a vést tak ke vzniku nároků třetích stran například z chybného plnění, což by mohlo mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření a vyhlídky Skupiny.

### ***Skupina je vystavena provozním a regulačním rizikům souvisejícím s jejími fotovoltaickými elektrárnami.***

Od roku 2023 jsou všechny nově postavené nemovitosti pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce Skupiny buď postaveny tak, aby bylo možné na každé budově vybudovat fotovoltaickou elektrárnu („FVE“) díky zabudování potřebné technologie pro připojení, nebo jsou střechy postaveny s již instalovanými fotovoltaickými solárními panely. Podíl těchto staveb na celkovém portfoliu nemovitostí Skupiny je 4,1 % dle pronajimatelné plochy. K 31. prosinci 2023 realizovala Skupina projekty s celkovým instalovaným výkonem solární energie 5,268 MWp a ke stejnému datu disponovala 498 kWp instalovaného výkonu solární energie na střechách svých budov. K datu tohoto Prospektu Skupina připravuje realizaci 7,5 MWp projektu FVE v parku Cheb, 2,05 MWp v Ostrově u Stříbra a dalších 6,73 MWp na ostatních projektech.

Očekávané příjmy Skupiny vycházejí z typických výkonů a nákladů na údržbu FVE, které jsou k datu tohoto Prospektu dostupné na trhu. Skutečný výkon FVE Skupiny se však může ukázat nižší, než Skupina předpokládala, například z důvodu nižšího slunečního záření, problémů s kvalitou nebo účinností instalovaných fotovoltaických solárních panelů, jejich vyšších nákladů na údržbu nebo potřeby dalších investic. Naplnění kteréhokoli z výše uvedených rizik by mohlo nepříznivě ovlivnit podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

### ***Skupina může utrpět významné škody, které nemusí být kryty pojištěním.***

Skupina může utrpět škody, zejména v rámci své investorské či developerské činnosti či na svých nemovitostech, v důsledku, mimo jiné, přírodních katastrof, terorismu, vandalismu nebo jiné trestné činnosti, chybné konstrukce nebo nehod, požáru, války nebo jiných katastrof a může čelit souvisejícím nárokům na náhradu škody ze strany svých nájemců a jiných třetích stran. Přestože členové Skupiny udržují pojistnou ochranu, kterou považují za přiměřenou ve své oblasti podnikání, včetně ochrany proti hmotným škodám na majetku způsobeným mimo jiné požárem, výbuchy, zemětřesením, povodněmi, terorismem a krádežemi, Skupina nemůže zaručit, že sjednané pojištění bude dostatečné s ohledem na aplikovatelné pojistné výluky nebo že bude poskytovat účinné krytí za všech okolností a proti všem nebezpečím, kterým může být Skupina vystavena. Některé činnosti či nemovitosti Skupiny budou pojištěny s omezeními zahrnujícími vysokou spoluúčasť nebo pojistné limity, které nemusí být dostatečné pro pokrytí vzniklých škod. Pokud Skupina nebo jeden či více jejích nájemců utrpí ztrátu, která není pojištěna nebo která přesahuje limity pojistné smlouvy Skupiny, bude to mít nepříznivý vliv na finanční situaci Skupiny. Škody nebo nároky třetích stran, proti kterým není Skupina pojištěna, zvýšení nákladů na pojištění v důsledku předchozích pojistných událostí, nepříznivé změny na trhu s pojištěním, jakož i naplnění kteréhokoli z výše uvedených rizik by mohly mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

### ***Skupina je vystavena riziku soudních sporů.***

V rámci své podnikatelské činnosti může být Skupina předmětem soudních, správních, regulatorních či jiných řízení a nároků, včetně, mimo jiné, sporů s kupujícími, nájemci a dodavateli, sporů plynoucích ze skutečností nastalých před nabytím nemovitosti, pracovněprávních sporů, nároků na náhradu škody, sporů týkajících se duševního vlastnictví, státních kontrol či daňových auditů či jiných sporů s orgány veřejné správy či samosprávy. Skupina může čelit potenciálnímu finančnímu riziku v souvislosti s takovými soudními spory. K 30. červnu 2023 a 31. prosinci 2022 neměl Ručitel žádné rezervy na nároky a náklady na právní služby. Jakýkoli spor, ať už úspěšný či nikoli, může významně ovlivnit reputaci Skupiny na trhu nebo vztahy se zákazníky či dodavateli a řízení nebo urovnání sporu v souvislosti s nimi může vést k interním i externím nákladům, které i v případě úspěšného ukončení příslušného sporu nemusí být plně vyrovnány. Každý z těchto důsledků může mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

### **Právní a regulatorní rizika**

#### ***Nemovitosti Skupiny mohou být předmětem vyvlastnění nebo nuceného výkupu ze strany státních orgánů.***

Za určitých okolností mohou být nemovitosti Skupiny vyvlastněny, například za účelem dokončení veřejných prací, přestavby nebo rozvíjení infrastruktury. Obvykle musí být vlastníkově nemovitosti vyplacena náhrada, avšak nelze zaručit, že náhrada v souvislosti s vyvlastněním bude za všech okolností přiměřená. Toto riziko je umocněno skutečností, že Skupina má významné investice a aktivity v zemích s kratší historií tržní ekonomiky jako je Česká republika, Polsko či Slovensko, a právní úprava a interpretace v některých z těchto zemí se nachází v jiné fázi vývoje než v zemích s delší historií tržní ekonomiky. Takové události by mohly snížit příjmy Skupiny z pronájmu a hodnotu jejího portfolia nemovitostí, což by mohlo mít významný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

## Rizika související s finanční situací Skupiny

### Skupina je vystavena riziku kolísání měnových kurzů.

Skupina je vystavena vlivu pohybů aktuálních devizových kurzů na její finanční pozici nebo, že fair value (reálná hodnota) nebo budoucí cash flow (peněžní toky) z finančních instrumentů budou fluktuovat z důvodu změn měnových kurzů. Skupina je dále vystavena měnovému riziku při prodejkách, nákupech a zápůjčkách, které jsou denominovány v jiné měně, než jsou měny subjektů Skupiny. Tyto měny jsou euro, americký dolar a polský zlotý. Vystavení volatilitě směnných kurzů by mohlo významně negativně ovlivnit podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny. Tabulka níže ilustruje dopad výkyvu měnového kurzu na výsledek hospodaření před zdaněním, který je vykazován v českých korunách:

Analýza citlivosti měny	Změna v	30. června 2023	31. prosince 2022	31. prosince 2021
	kurzu			
	(v procentech)			(v tisících Kč)
EUR .....	+/- 5	-/+ 15.211.311	-/+ 13.411.816	-/+ 7.232.033
USD .....	+/- 5	-/+ 365	-/+ 95.599	-/+83.632
PLN.....	+/- 5	+/- 2.536	+/- 619	+/- 103
HRK <sup>(1)</sup> .....	+/- 5	N/A	+/- 16	+/- 119

(1) Chorvatsko ke dni 1. ledna 2023 přijalo měnu euro

### Skupina je vystavena riziku ztráty likvidity.

Skupina čelí riziku, že bude mít potíže s plněním svých závazků spojených s finančními závazky, které jsou vypořádány poskytnutím peněžních prostředků nebo jiného finančního aktiva. Za účelem zmírnění tohoto rizika uzavřela Skupina dne 7. září 2022 se společností Banka CREDITAS a.s. smlouvu o revolvingovém úvěru až do výše 12.260.000 EUR. K datu tohoto Prospektu Ručitel vyčerpal z tohoto rámce úvěr ve výši 12.260.000 EUR. Skupina rovněž průběžně sleduje předpokládané a skutečné peněžní toky, využívá dlouhodobé financování a případně refinancování svých investic do nemovitostí a využívá příjmy z nájemného k úhradě svých krátkodobých závazků. Skupina obvykle usiluje o to, aby měla k dispozici dostatečné množství likvidních peněžních prostředků a aktiv s krátkou dobou splatnosti k pokrytí očekávaných provozních výdajů po dobu 90 dnů, včetně plnění svých závazků. Pokud by však došlo k selhání nebo neúčinnosti těchto postupů a plánů, mohlo by to mít nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny.

Následující tabulka poskytuje přehled o profilu splatnosti zadluženosti Skupiny (úročené úvěry a půjčky a vydané dluhopisy) ke dni 31. prosince 2023 v období od roku 2023 do roku 2030:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	(v milionech Kč)						
Splatnost dluhu.....	2.462	3.821	2.655	2.996	1.525	1.948	1.121

V následujících tabulkách je uveden rozklad doby splatnosti u úročených úvěrů a půjček, dalších finančních závazků a obchodních a dalších závazků Skupiny a stav likvidních aktiv Skupiny k 30. červnu 2023.

	méně 3 měsíce	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	více než 5 let
	(v tisících Kč)			
Úročené úvěry a půjčky .....	0	1.987.120	9.126.961	1.079.465
Další finanční závazky .....	22.350	120.975	327.778	448.542
Obchodní a další závazky .....	1.222.208	679.542	905.626	0
<b>Celkem .....</b>	<b>1.244.558</b>	<b>2.787.637</b>	<b>10.360.365</b>	<b>1.528.007</b>

	30. červnem 2023
	(v tisících Kč)
Peněžní prostředky v bankách dostupné na požádání .....	798.686
Hotovost .....	5.671
<b>Celkem.....</b>	<b>804.357</b>

V následujících tabulkách je uveden rozklad doby splatnosti u úročených úvěrů a půjček, dalších finančních závazků a obchodních a dalších závazků Skupiny a stav likvidních aktiv Skupiny k 31. prosinci 2022.

	<b>méně 3 měsíce</b>	<b>3 – 12 měsíců</b>	<b>1– 5 let</b>	<b>více než 5 let</b>
			<i>(v tisících Kč)</i>	
Úročené úvěry a půjčky .....	0	2.801.375	8.396.511	999.920
Další finanční závazky .....	21.625	173.106	191.186	450.288
Obchodní a další závazky .....	1.246.615	766.400	351.093	0
<b>Celkem .....</b>	<b>1.268.240</b>	<b>3.740.881</b>	<b>8.938.789</b>	<b>1.450.208</b>

### **31. prosince 2022**

*(v tisících Kč)*

Peněžní prostředky v bankách dostupné na požádání .....	663.328
Hotovost .....	3.855
<b>Celkem .....</b>	<b>667.183</b>

V následujících tabulkách je uveden rozklad doby splatnosti u úročených úvěrů a půjček, dalších finančních závazků a obchodních a dalších závazků Skupiny a stav likvidních aktiv Skupiny k 31. prosinci 2021.

	<b>méně 3 měsíce</b>	<b>3 – 12 měsíců</b>	<b>1– 5 let</b>	<b>více než 5 let</b>
			<i>(v tisících Kč)</i>	
Úročené úvěry a půjčky .....	0	2.334.017	4.776.605	1.220.729
Další finanční závazky .....	15.281	342.377	668.305	0
Obchodní a další závazky .....	1.439.831	740.879	162.350	37.731
<b>Celkem .....</b>	<b>1.455.112</b>	<b>3.417.273</b>	<b>5.607.260</b>	<b>1.258.460</b>

### **31. prosince 2021**

*(v tisících Kč)*

Peněžní prostředky v bankách dostupné na požádání .....	488.520
Hotovost .....	2.342
<b>Celkem .....</b>	<b>490.862</b>

Navzdory všem opatřením nelze vyloučit, že společnosti Skupiny budou z důvodu selhání v řízení rizika likvidity či z důvodu selhání řízení tohoto rizika čelit nedostatku likvidity a že nebudou schopny hradit své dluhy v době jejich splatnosti, což může vést k narušení vztahů se zákazníky, zhoršení komerčních podmínek a k insolvenčnímu řízení. Tyto skutečnosti mohou mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření a vyhlídky Skupiny.

#### **Kreditní riziko**

Skupina je vystavena kreditnímu riziku, které představuje riziko ztrát, kterým je Skupina vystavena v případě, že zákazníci Skupiny řádně a včas neuhradí své závazky z nájemních smluv, případně dalších finančních nebo obchodních vztahů vůči Skupině ve stanovené lhůtě. Skupina usiluje o minimalizaci tohoto rizika prostřednictvím požadavku zajištění nájemních smluv formou finanční záruky, příp. ručení, které však nemusí být za všech okolností dostatečné nebo dostatečně účinné. Skupina považuje za zvýšení kreditního rizika protistrany prodloužení v délce tři a více měsíců, v případě prodloužení trvajícího déle než šest měsíců považuje toto Skupina jako případ selhání protistrany. Kreditní riziko dále vyplývá z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí. Materializace tohoto rizika by mohla mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření a vyhlídky Skupiny. V následující tabulce je uveden rozklad pohledávek Skupiny, které plynou z tržeb z pronájmů, po splatnosti k 30. červnu 2023 dle doby po splatnosti.

	<b>Celkem</b>	<b>1 - 14 dní</b>	<b>15 - 30 dní</b>	<b>31 - 50 dní</b>	<b>51 - 70 dní</b>	<b>více než 70 dní</b>
				<i>(v mil. Kč)</i>		
Pohledávky po splatnosti k 30. červnu 2023, které plynou z tržeb z pronájmu .....	20,0	2,7	6,3	2,6	2,1	6,3

#### **Společnosti Skupiny jsou vystaveny úrokovému riziku.**

Financování Skupiny prostřednictvím bankovních úvěrů nebo dluhopisů v sobě mimo jiné, může zahrnovat riziko plynoucí z proměnlivé úrokové sazby, která je vázána na referenční sazbu PRIBOR či EURIBOR, případně jiné referenční sazby a smluvně stanovenou úrokovou marži. Případný nárůst úrokové sazby PRIBOR či EURIBOR, případně jiných referenčních sazeb by tedy představoval zvýšení úrokových nákladů Skupiny.

Tabulka níže uvádí objem finanční zadluženosti Skupiny podle způsobu stanovení úrokové sazby.

	30. června 2023	2022 (v tisících Kč)	31. prosince 2021
Pohyblivá úroková sazba.....	7.204.373	5.923.026	3.229.038
Fixní úroková sazba.....	4.989.173	6.274.779	5.102.313
<b>Celkem.....</b>	<b>12.193.545</b>	<b>12.197.805</b>	<b>8.331.351</b>

## 2. RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K EXISTENCI AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ

***Dohoda o podřízenosti a případná Zástavní práva budou zřízena a Finanční záruka bude vystavena ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agent pro zajištění, ale jejich práva vyplývající z ní bude uplatňovat a vykonávat Agent pro zajištění svým vlastním jménem***

Finanční záruka byla vystavena k datu tohoto Prospektu, Původní dohoda o podřízenosti (jak je tento pojem definován níže) bude uzavřena do 90 dní od Data emise. Dodatečné dohody o podřízenosti (jak je tento pojem definován níže) a Zástavní smlouvy (jak je tento pojem definován níže) mohou být uzavřeny za podmínek stanovených v Emisních podmínkách s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů z Finanční záruky, Dohod o podřízenosti (jak je tento pojem definován níže) nebo ze Zástavních smluv, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle Ručitele jedinou stranou Finanční záruky a vedle příslušného zástavce jedinou stranou Zástavních smluv, resp. vedle Emitenta či Ručitele a příslušných Podřízených věřitelů jedinou stranou příslušné Dohody o podřízenosti. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva z Finanční záruky, z Dohod o podřízenosti nebo ze Zástavních smluv Agent pro zajištění, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný Vlastník dluhopisů. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv z Finanční záruky, z Dohod o podřízenosti nebo ze Zástavních smluv, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek z výkonu práv z Finanční záruky, z Dohod o podřízenosti nebo ze Zástavních smluv nejdříve na úhradu plateb splatných Agentovi pro zajištění (včetně jeho odměny až do výše 3 % z výtěžku a úhrady poměrné částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění). Výše uvedené může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z výkonu práv z Finanční záruky, z Dohod o podřízenosti nebo ze Zástavních smluv získat menší plnění.

Právní institut agenta pro zajištění byl do Zákona o dluhopisech zaveden 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 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 ke jmenování nebo výměně Agentu pro zajištění***

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

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

## 3. RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K CENNÉMU PAPÍRU

### ***Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem či Ručitelem***



V souvislosti s možným přijetím budoucího dluhového financování Ručitele stanovují Emisní podmínky Dluhopisů povinnost udržení ukazatele LTV v hodnotě ne větší než 65 % (viz „*Emisní podmínky – Finanční závazky – Povinnost udržovat Finanční ukazatele*“) a povinnosti udržení poměru prioritního dluhu vůči vybraným kategoriím aktiv Ručitele v hodnotě ne větší než 47,5 % (viz „*Emisní podmínky – Finanční závazky – Povinnost udržovat Finanční ukazatele*“) a zároveň zajistit, že poměr vlastního kapitálu Ručitele bude dosahovat alespoň 30 % (viz „*Emisní podmínky – Finanční závazky – Povinnost udržovat Finanční ukazatele*“). Emisní podmínky obsahují omezení týkající se objemu a podmínek dalšího nepodřízeného dluhového financování Emitenta nebo Ručitele, avšak z těchto omezení jsou stanoveny různé výjimky umožňující přijetí dalšího dluhového financování. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta či Ručitele také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů či může být ohrožena schopnost Ručitele dostát svým závazkům z Finanční záruky.

### ***Riziko likvidity***

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

### ***Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů***

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

### ***Poplatky***

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry a zprostředkovatelem emise Dluhopisů a/nebo zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů, apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Emitentem nebudou na vrub investorů účtovány žádné náklady či poplatky.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Komerční banky v České republice budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu. Každý investor, který koupí Dluhopisy u banky, bude dle aktuálního ceníku uvedeného na internetových stránkách [www.kb.cz](http://www.kb.cz), v sekci „Ceny a sazby, Sazebníky KB, Občané“, hradit běžné poplatky banky za vedení cenných papírů. Náklady za vedení cenných papírů činí k datu Prospektu 0,02 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu (plus případná DPH), minimálně však 15 Kč měsíčně.

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

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím České spořitelny, bude investorovi účtován dle pokynu ke koupi cenných papírů poplatek ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu. Dále mohou být účtovány poplatky za vedení evidence na majetkovém účtu dle aktuálního ceníku na [www.csas.cz](http://www.csas.cz), odkaz: „Ceník – sekce Investování, Vedení evidence cenných papírů – Navazující evidence ČS“. Tyto náklady k datu vyhotovení Prospektu nepřesahují 0,04 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu, minimálně však 25 Kč čtvrtletně.

### ***Riziko nesplacení***

Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu v plné výši a Ručitel nebude schopen splnit své dluhy vyplývající z Finanční záruky v plné výši a hodnota Dluhopisů pro Vlastníky Dluhopisů při jejich splacení či prodeji na trhu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.

### ***Riziko předčasného splacení***

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

### ***Riziko inflace***

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, a proto může reálná hodnota investice do Dluhopisů klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Pro rok 2024 Ministerstvo financí České republiky očekává průměrnou výši inflace 2,7 %<sup>4</sup>, což by představovalo pokles vůči průměrné inflaci za rok 2023, která činila 10,7 %<sup>5</sup>. Skutečný vývoj inflace však může být materiálně odlišný.

### ***Riziko pevné úrokové sazby z Dluhopisů***

Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Základní úroková sazba (2T Repo sazba) kontinuálně během let 2022 a 2023 rostla až na úroveň 7,00 % s tím, že během prosince 2023, února, března a května 2024 ČNB tuto sazbu postupně snížila na současnou úroveň 5,25 %. Skutečný vývoj budoucích úrokových sazeb však může být materiálně odlišný. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (dále jen „tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

***Dluhopisy jsou vydané jako tzv. zelené dluhopisy s konkrétním použitím výnosů, přičemž nelze zaručit, že dané použití výnosů nebo jakékoliv jiné atributy těchto Dluhopisů budou odpovídat investičním kritériím investorů, nebo že výnosy z těchto Dluhopisů budou pro určené použití úspěšně užity.***

Záměrem Emitenta a Ručitele je použít částku odpovídající čistému výnosu z těchto Dluhopisů na Zelené projekty v souladu s podmínkami Rámce zeleného financování (jak jsou tyto pojmy definované v sekci „Použití výnosů Emise“ tohoto Prospektu). Použití čistého výnosu z těchto Dluhopisů bude Emitentem evidováno. Výplata jistiny a úroků z Dluhopisů nebude závislá na tom, zda Zelené projekty splní jakákoli zelená nebo jiná obdobná kritéria.

Potenciální investoři by měli uvážit informace o využití výnosů uvedené v tomto Prospektu a Rámci zeleného financování. Potenciální investoři by měli sami určit, nakolik jsou takové informace relevantní pro účely jejich případné investice do takových Dluhopisů, a měli by provést jakékoli další šetření, které budou pokládat za vhodné.

Existuje riziko, že příslušné Zelené projekty financované z výnosů Dluhopisů nebo z částky odpovídající jejich čistému výnosu nebudou zcela nebo zčásti splňovat současná nebo budoucí očekávání potenciálních investorů nebo požadavky nebo jakákoli investiční kritéria nebo doporučení, které musí potenciální investoři nebo jejich investice splňovat, ať již na základě současných nebo budoucích platných právních předpisů nebo regulace, nebo na základě vlastních stanov nebo jiných pravidel pro správu investičních portfolií.

V současnosti neexistuje jasná právní, regulatorní nebo jiná definice ani tržní konsensus ohledně toho, co představuje „zelené“ dluhopisy nebo dluhopisy s jiným rovnocenným označením. Tyto definice a tržní konsensus se se teprve vytváří, ale potenciálním investorům nelze nijak zaručit, že jednoznačné definice nebo konsensu bude dosaženo. Pokud se tak v budoucnu stane, nelze zaručit, že Dluhopisy budou takovou definici nebo označení splňovat. Status jakýchkoli Dluhopisů jako „zelených“ (nebo majícím jiné rovnocenné označení) může proto být kdykoli zrušen.

Pokud jde o „zelené“ dluhopisy, základ pro stanovení takové definice byl v EU dán uveřejněním nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 („**Taxonomie udržitelného financování EU**“) v Úředním věstníku EU dne 22. června 2020. Přestože je cílem Skupiny, aby jeho Rámec zeleného financování byl v souladu s příslušnými cíli pro Taxonomii udržitelného financování EU, nelze zaručit, že tomu tak bude.

Existuje riziko, že Zelené projekty nesplní některá nebo všechna očekávání potenciálních investorů týkající se jakýchkoli přímých nebo nepřímých „zelených“ nebo jiných rovnocenně označených cílů nebo výsledků. Rovněž

<sup>4</sup> Zdroj: Makroekonomická predikce MFČR pro duben 2024, dostupná zde: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-duben-2024-55475>.

<sup>5</sup> Zdroj: Indexy spotřebitelských cen, zveřejněné Českým statistickým úřadem, dostupné zde: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-prosinec-2023>.

nelze zaručit, že během realizace Zelených projektů nedojde k žádným nepříznivým ekologickým nebo jiným dopadům. Kritéria pro to, co představuje Zelený projekt, se rovněž mohou měnit.

Emitent ani žádná jiná osoba neposkytuje potenciálním investorům žádné ujištění ani záruky ohledně vhodnosti nebo spolehlivosti jakékoli zprávy, hodnocení, posudku nebo osvědčení jakékoli třetí osoby, a to včetně Nezávislého stanoviska (jak je tento pojem definován v sekci „*Použití výnosů Emise*“ tohoto Prospektu) (ať už si Emitent takový dokument vyžádal či ne a ať už byl vypracován pro jakýkoliv účel) (takový dokument dále jen „**Zpráva třetí osoby**“), které jsou případně poskytnuty v souvislosti s jakoukoliv Emisí dluhopisů, a zejména v souvislosti s tím, zda Zelené projekty splňují jakákoli zelená nebo jiná obdobná kritéria. Jakákoli Zpráva třetí osoby se nemusí týkat rizik, která mohou ovlivnit hodnotu Dluhopisů nebo jakéhokoli Zeleného projektu. Pro vyloučení pochybností Emitent uvádí, že jakákoli Zpráva třetí osoby není ani se nepovažuje za začleněnou do tohoto Prospektu nebo za jeho součást a neměla by být považována za doporučení Emitenta, Ručitele nebo jakékoli jiné osoby k nákupu, prodeji nebo držení jakýchkoli Dluhopisů. Jakákoli Zpráva třetí osoby je aktuální pouze k datu jejího vyhotovení. Potenciální investoři musí sami posoudit relevanci jakékoli takové Zprávy třetí osoby a informací v nich obsažených, jakož i poskytovatele takové Zprávy třetí osoby, pro účely jakékoli investice do Dluhopisů. Poskytovatelé takových Zpráv třetí osoby v současnosti nepodléhají žádnému zvláštnímu regulačnímu nebo jinému režimu či dohledu.

Záměrem Skupiny je použít čistý výnos nebo částku odpovídající čistému výnosu jakýchkoli takto specifikovaných Dluhopisů na Zelené projekty způsobem popsáním v sekci „*Použití výnosů Emise*“ tohoto Prospektu a získat a zveřejnit příslušné zprávy, hodnocení, posudky a osvědčení v souladu s Rámcem zeleného financování. Nelze však zaručit, že Skupina bude v tomto ohledu úspěšná. Současně nelze zaručit, že příslušné Zelené projekty bude možné realizovat takovým způsobem nebo v podstatné míře takovým způsobem, který Skupina původně předpokládala, a že takové výnosy budou vyplaceny v plné míře nebo částečně na takové Zelené projekty. Nelze rovněž zaručit, že takové Zelené projekty budou dokončeny ve stanoveném termínu nebo vůbec nebo s výsledky či výstupy (ať již s ohledem na životní prostředí či ne), jak Skupina původně očekávala nebo předpokládala.

Jakákoli taková událost nebo neplnění na straně Emitenta či Ručitele, zejména pokud jde o použití čistého výnosu nebo částky odpovídající čistému výnosu Dluhopisů na jakékoliv Zelené projekty nebo pokud jde o získání nebo zveřejnění jakékoli Zprávy třetí osoby nebude (i) představovat Případ neplnění povinností vyplývajících z Dluhopisů a Vlastníci Dluhopisů nebudou mít právo požadovat předčasné splacení Dluhopisů dle čl. 9.1 Emisních podmínek, (ii) zakládat jakýkoliv nárok Vlastníka dluhopisů vůči Emitentovi či Ručiteli, ani (iii) zakládat povinnost Emitenta Dluhopisy předčasně splatit. Případné neposkytnutí jakékoli zprávy, včetně Zprávy třetí osoby, nebo nezískání posudku ze strany Emitenta či Ručitele rovněž nebude představovat Případ neplnění povinností vyplývajících z Dluhopisů. Výše uvedené události nebo neplnění na straně Emitenta či Ručitele však (i) mohou mít podstatný nepříznivý vliv na hodnotu takových Dluhopisů a potenciálně také na hodnotu jakýchkoli jiných Dluhopisů, které jsou určeny k financování Zelených projektů, (ii) mohou mít za následek nepříznivé důsledky pro některé investory, kteří dle svých investičních strategií mají investovat do „zelených“ či jinak obdobně označených cenných papírů nebo (iii) mohou mít negativní dopad na to, zda budou Dluhopisy splňovat kritéria pro „evropské zelené dluhopisy“. Investoři by měli zvážit dopad těchto skutečností na jejich očekávání ohledně „zelených“ či udržitelných investic.

#### **4. RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K FINANČNÍ ZÁRUCE, K DOHODĚ O PODŘÍZENÍ POHLEDÁVEK A K ZÁSTAVNÍM SMLOUVÁM**

##### ***Riziko neplnění***

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

##### ***Omezení výše zajištěných dluhů***

Odpovědnost Ručitele na základě Finanční záruky je omezena do výše 4.500.000.000 Kč. Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si tak měli být vědomi, že toto omezení by mohlo mít nepříznivý dopad na uspokojení Vlastníka dluhopisů z Finanční záruky v případě, že Emitent nebude schopen plnit své závazky z Dluhopisů.

##### ***Riziko neúčinnosti Finanční záruky***

Insolvenční zákon stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinná vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Neúčinnými jsou z pravidla právní jednání bez přiměřeného protiplnění, právní jednání zvýhodňující věřitele nebo právní jednání úmyslně zkracující uspokojení věřitele. Vystavením Finanční

záruky se Ručitel zavázal k tomu, že splní dluhy Emitenta, přičemž Emitent je Ručitelem ovládanou osobou a Emitent a Ručitel tvoří konsolidační celek. Přestože má Emitent za to, že nejsou v daném případě dány důvody pro neúčinnost Finanční záruky, neboť výtěžek z emise Dluhopisů je určen mimo jiné na poskytnutí financování Ručiteli a Emitent hradí za poskytnutí Finanční záruky úplatu, nelze vyloučit, že v případě insolvenčního řízení ohledně Ručitele může dojít ke zpochybnění účinnosti Finanční záruky. Pokud by insolvenční soud rozhodl, že Ručení naplňuje některé z výše zmíněných znaků a je neúčinné, dluhy z Dluhopisů by se staly nezajištěnými Finanční zárukou a plnění již poskytnutá na základě Finanční záruky by musely být Agentem pro zajištění vrácena do majetkové podstaty k uspokojení ostatních dluhů Ručitele. Podle § 589 a násl. Občanského zákoníku zkracuje-li právní jednání dlužníka uspokojení vykonatelné pohledávky věřitele, má věřitel právo domáhat se, aby soud určil, že právní jednání dlužníka není vůči věřiteli právně účinné. Relativní neúčinnost podle Občanského zákoníku zakládá právo věřitele domáhat se uspokojení pohledávky i z toho, co neúčinným úkonem z majetku dlužníka uniklo, tj. v daném případě plněním na základě Finanční záruky. V důsledku těchto skutečností nemusí být Vlastníci dluhopisů na základě Finanční záruky uspokojeni.

### ***Riziko týkající se dohody o podřízení pohledávek***

Ručitel uzavře s panem Milanem Kratinou a společností Reticulum Power, a. s. okolo nebo po datu tohoto Prospektu smlouvy o úvěru s následujícími parametry, na jejichž základě se pan Milan Kratina a společnost Reticulum Power, a. s. zavázá poskytnout Ručiteli níže specifikované úvěrové rámce (dále jen „**Původní podřízené smlouvy o úvěru**“):

Věřitel	Úvěrový rámec (v Kč)	Splatnost	Úroková sazba
Milan Kratina	500.000.000	31. prosince 2029	8,00 % p.a.
Reticulum Power, a.s.	500.000.000	31. prosince 2029	8,00 % p.a.

Ručitel jako ručitel, pan Milan Kratina a společnost Reticulum Power, a.s. jako podřízení věřitelé a Agent pro zajištění jako seniorní věřitel uzavřou do 90 dní od Data emise dohodu o podřízenosti, na jejímž základě budou pohledávky pana Milana Kratiny a společnosti Reticulum Power, a.s. z Původních podřízených smluv o úvěru podřízeny tzv. seniorním pohledávkám, které tvoří (resp. budou tvořit), mimo jiné, pohledávky na výplatu jmenovité hodnoty Dluhopisů, úroků z Dluhopisů a jakýchkoliv plateb z titulu Finanční záruky. Emitent očekává, že k datu podpisu bude takové dohody o podřízenosti bude jistina úvěrů poskytnutých Ručiteli na základě Původních podřízených smluv o úvěru dosahovat částky 100.000.000 Kč. Po datu tohoto Prospektu mohou Ručitel či Emitent jako dlužník, třetí osoba poskytující úvěr či půjčku Ručiteli či Emitentovi jako podřízený věřitel a Agent pro zajištění uzavřít další dohody o podřízenosti, na jejichž základě budou jejich pohledávky rovněž podřízeny tzv. seniorním pohledávkám.

Insolvenční zákon rozeznává koncept podřízených pohledávek vůči všem třetím stranám. Nestanoví však přesné náležitosti dohody o smluvním podřízení pohledávek sjednané jen mezi vybranými věřiteli ve vztahu k určitým pohledávkám, jako je například dohoda o podřízenosti. Tento koncept zůstává v českém právním řádu netestovaný, přestože je v praxi využíván, a nelze zcela vyloučit riziko, že by soud mohl v případě sporu rozhodnout o neúčinnosti nebo neplatnosti dohody o podřízenosti. V takovém případě by pohledávky z takto smluvně podřízených smluv nebyly uspokojovány jako podřízené. Tato skutečnost může mít podstatný nepříznivý vliv na hodnotu a návratnost investice do Dluhopisů.

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

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

### ***Riziko neúčinnosti Zástavních práv***

Insolvenční zákon stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinná vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Neúčinným může být právní jednání, kterým dlužník zkracuje možnost uspokojení věřitelů nebo některé věřitele zvýhodňuje na úkor jiných. Neúčinnými jsou zejména právní jednání bez přiměřeného protiplnění, právní jednání zvýhodňující věřitele nebo právní jednání úmyslně zkracující uspokojení věřitele. Zřízením Zástavních práv by bylo zajištěno splnění dluhů Emitenta z Dluhopisů a dluhů Ručitele vyplývajících

z Finanční záruky. Nelze vyloučit, že v případě insolvenčního řízení ohledně Ručitele či jiného člena Skupiny může dojít ke zpochybnění účinnosti Zástavních práv. Pokud by insolvenční soud rozhodl, že Zástavní práva naplňují některé z výše zmíněných znaků a jsou neúčinná, dluhy z Dluhopisů by se staly nezajištěnými Zástavními právy.

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

#### ***Riziko týkající se hodnoty zastavených aktiv***

Hodnota způsobilých aktiv ve vlastnictví Skupiny, k nimž může být za podmínek stanovených v Emisních podmínkách zřízeno Zástavní právo, bude závislá na tržních a ekonomických podmínkách, včetně dostupnosti vhodných kupujících. Předmět zajištění může být nelikvidní, nemusí mít snadno zjiřitelnou tržní hodnotu a jeho hodnota pro třetí osoby může být menší než jeho hodnota pro poskytovatele Zástavního práva jako zástavce. Hodnota zastaveného aktiva může časem klesnout, přičemž případný nepříznivý vývoj hospodaření Skupiny může mít vliv i na hodnotu některých předmětů zajištění. V důsledku těchto skutečností nemusí být Vlastníci dluhopisů plně uspokojeni v případě výkonu Zástavních práv.

## INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na webové stránce <https://accolade.eu/> sekce „O nás, Dluhopisy“ lze nalézt následující informace zahrnuté do tohoto Prospektu odkazem:

<b>Informace</b>	<b>Dokument (v PDF)</b>	<b>str. nebo část</b>
Individuální účetní závěrka Emitenta za finanční rok končící 31. prosince 2023	Accolade CZ 79, s.r.o., člen koncernu, Individuální finanční výkazy za rok končící 31. prosince 2023.	2-10
Zpráva nezávislého auditora k individuální účetní závěrce Emitenta za finanční rok končící 31. prosince 2023	Accolade CZ 79, s.r.o., člen koncernu, Individuální finanční výkazy za rok končící 31. prosince 2023.	11-13
Individuální účetní závěrka Emitenta za období od 29. srpna 2022 do 31. prosince 2022	Accolade CZ 79, s.r.o., člen koncernu, Individuální finanční výkazy za období od 29. srpna 2022 do 31. prosince 2022	2-9
Zpráva nezávislého auditora k individuální účetní závěrce Emitenta za období od 29. srpna 2022 do 31. prosince 2022	Accolade CZ 79, s.r.o., člen koncernu, Individuální finanční výkazy za období od 29. srpna 2022 do 31. prosince 2022	10-12
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období šesti měsíců končící 30. června 2023	Accolade Holding, a.s., Mezitímní konsolidované finanční výkazy za období končících 30. června 2023	2-54
Zpráva nezávislého auditora o revizi konsolidované účetní závěrky Ručitele za období šesti měsíců končící 30. června 2023	Accolade Holding, a.s., Mezitímní konsolidované finanční výkazy za období končících 30. června 2023	55-56
Konsolidovaná roční účetní závěrka Ručitele za finanční rok končící 31. prosince 2022	Accolade Holding, a.s., Konsolidovaná výroční zpráva 2022	27-80
Zpráva nezávislého auditora ke konsolidované roční účetní závěrce Ručitele za finanční rok končící 31. prosince 2022	Accolade Holding, a.s., Konsolidovaná výroční zpráva 2022	81-84
Konsolidovaná roční účetní závěrka Ručitele za finanční rok končící 31. prosince 2021	Accolade Holding, a.s., Konsolidované finanční výkazy za rok končící 31. prosince 2021	2-46
Zpráva nezávislého auditora ke konsolidované roční účetní závěrce Ručitele za finanční rok končící 31. prosince 2021	Accolade Holding, a.s., Konsolidované finanční výkazy za rok končící 31. prosince 2021	47-50

Auditovanou individuální roční účetní závěrku Emitenta za finanční rok končící 31. prosince 2023 včetně výroku auditora lze nalézt na: <https://accolade.eu/assets/bond/files/Auditovana-individualni-rocni-ucetni-zaverka-Emitenta-za-financni-rok-koncici-31.prosince-2023-vcetne-vyroku-auditora.pdf>.

Auditovanou individuální roční účetní závěrku Emitenta za období od 29. srpna 2022 do 31. prosince 2022 včetně výroku auditora lze nalézt na: <https://accolade.eu/assets/bond/files/Auditovana-individualni-rocni-ucetni-zaverka-Emitenta-za-obdobi-od-29.srpna-2022-do-31.prosince-2022-vcetne-vyroku-auditora.pdf>.

Konsolidovanou účetní závěrku Ručitele za období šesti měsíců končící 30. června 2023 včetně zprávy auditora o revizi konsolidované účetní závěrky lze nalézt na: <https://accolade.eu/assets/bond/files/Accolade-Holding-IFRS-interim-consolidation-30.06.2023-CORRECTED-FINAL-BDO-signed.pdf>.

Auditovanou konsolidovanou roční účetní závěrku Ručitele za finanční rok končící 31. prosince 2022 včetně výroku auditora lze nalézt na: <https://accolade.eu/assets/bond/files/24-04-ACC-Vyrocní-zpráva-CORRECTED-BDO-signed.pdf>.

Auditovanou konsolidovanou roční účetní závěrku Ručitele za finanční rok končící 31. prosince 2021 včetně výroku auditora lze nalézt na: <https://accolade.eu/assets/bond/files/Auditovana-konsolidovana-rocni-ucetni-zaverka-Rucitele-za-financni-rok-koncici-31.prosince-2021-vcetne-vyroku-auditora.pdf>.

Části dokumentů, které do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem nejsou, nepovažuje Emitent za významné, popř. jsou

zmíněny v jiné části tohoto dokumentu.

Veškeré výše uvedené dokumenty jsou rovněž k dispozici k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta na adrese Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika.

## EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Zastupitelné dluhopisy vydávané společností Accolade Finco Czech 1, s.r.o. založenou a existující podle českého práva, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 17473268, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 372200 (dále jen „**Emitent**“), v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 1.500.000.000 Kč (jedna miliarda pět set milionů korun českých), s možností navýšení až do maximální celkové jmenovité hodnoty 3.000.000.000 Kč (tři miliardy korun českých), úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,00 % p.a. a splatné v roce 2029 (dále jen „**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jednatelů Emitenta ze dne 29. dubna 2024 a rozhodnutím jediného společníka Emitenta ze dne 29. dubna 2024. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003561441. Název Dluhopisu je ACCOL.FC1 8,00/29. Datum emise Dluhopisů je 14. června 2024 (dále jen „**Datum emise**“).

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, a nařízením Komise (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), prospekt Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2024/053445/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00018/CNB/659 ze dne 6. května 2024, které nabylo právní moci dne 7. května 2024, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta <https://acolade.eu/> v sekci „O nás, Dluhopisy“ (dále jen „**Internetové stránky emitenta**“).

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny Finanční zárukou (jak je tento pojem definován níže), která se řídí českým právem, vystavenou společností Accolade Holding, a.s., se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 28645065, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 19102 (dále jen „**Ručitel**“), která je k dispozici na Internetových stránkách emitenta a jejíž znění je rovněž součástí Prospektu.

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

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

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 3.5, pak bude činnosti agenta pro zajištění ve smyslu ustanovení § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech vykonávat J&T BANKA, a.s. (dále jen „**Agent pro zajištění**“). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (dále jen „**Smlouva s agentem pro zajištění**“), která bude, mimo jiné, upravovat jejich vzájemná práva a povinnosti. Smlouva s agentem pro zajištění bude k dispozici na Internetových stránkách emitenta, a dále také k nahlédnutí v pracovní dny v průběhu běžné pracovní doby od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně.

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

Česká národní banka (dále jen „**ČNB**“) bude vykonávat dohled nad emisí Dluhopisů a Emitentem (ze strany ČNB se jedná zejména o schválení prospektu Dluhopisů, včetně jeho případných dodatků, a dohled nad plněním informačních povinností Emitenta, a to po celou dobu přijetí příslušné emise Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP). Prospekt Dluhopisů byl posouzen ČNB pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, ČNB při jeho schvalování neposuzovala hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta ani Ručitele a ČNB schválením



prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani Ručitele ani schopnost Emitenta splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů, respektive schopnost Ručitele splnit své závazky z Finanční záruky.

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

## **1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ**

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

Dluhopisy jsou zaknihovanými cennými papíry. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000 Kč (deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise (tj. suma jmenovitých hodnot Dluhopisů) je 1.500.000.000 Kč (jedna miliarda pět set milionů korun českých). Emitent je oprávněn v souladu s článkem 2.1 těchto Emisních podmínek rozhodnout o navýšení celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů až do výše 3.000.000.000 Kč (tři miliardy korun českých). Počet Dluhopisů, které mohou být vydány je 150.000 (sto padesát tisíc) kusů, nebo 300.000 (tři sta tisíc) kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena v souladu s předchozí větou.

### **1.2 Oddělení práva na výnos; výměnná a předkupní práva**

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

### **1.3 Vlastníci Dluhopisů**

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

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

### **1.4 Převod Dluhopisů**

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

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

### **1.5 Rating**

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

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

### **2.1 Lhůta pro upisování**

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která začíná běžet 7. května 2024 a končí 2. května 2025 (dále jen „**Lhůta pro upisování**“).

Pokud se Emitent po dohodě s Vedoucími spolunanažery rozhodne vydat Dluhopisy ve vyšší jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, tak celková jmenovitá hodnota všech vydávaných Dluhopisů nesmí být vyšší než 3.000.000.000 Kč (tři miliardy korun českých). Se souhlasem Vedoucích spolunanažerů může Emitent vydat Dluhopisy v předpokládané či vyšší celkové jmenovité hodnotě Dluhopisů i po uplynutí Lhůty pro

upisování. V takovém případě Emitent určí dodatečnou lhůtu pro upisování, která skončí nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován níže) a zpřístupní ji způsobem uvedeným v článku 14 bez zbytečného odkladu.

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

## 2.2 Emisní kurz

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

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

## 2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

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

# 3. STATUS DLUHOPISŮ

## 3.1 Status Dluhopisů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Finanční zárukou, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Za podmínek stanovených v těchto Emisních podmínkách mohou být Dluhopisy zajištěny též zástavními právy, které mohou být zřízeny na základě Zástavních smluv (budou-li v souladu s těmito Emisními podmínkami uzavřeny) a prostřednictvím Dohody o podřízenosti (jak jsou tyto pojmy definovány níže).

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

## 3.2 Zajištění dluhů z Dluhopisů

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou, respektive mohou být (v případě bodů (c) a (d) níže), zajištěny následujícím způsobem:

- (a) Finanční zárukou ve smyslu § 2029 a násl. Občanského zákoníku vystavenou Ručitelem (dále jen „**Finanční záruka**“). Ručitel se ve Finanční záruce neodvolatelně a za podmínek tam uvedených zaručuje, že v případě, kdy Emitent z jakéhokoliv důvodu nesplní jakoukoliv svou platební povinnost nebo jiné povinnosti ve vztahu k jakémukoliv Dluhopisu řádně a včas, včetně jakéhokoliv potenciálního dluhu Emitenta vůči některému z Vlastníků dluhopisů, vyplývajícího z možné neplatnosti, neúčinnosti, zdánlivosti nebo nevymahatelnosti povinností z Dluhopisů, Ručitel v souladu s Emisními podmínkami Dluhopisů na základě výzvy Agentu pro zajištění, která bude mít náležitosti stanovené ve Finanční záruce, zaplatí Agentovi pro zajištění takovouto částku v plné výši a v příslušné měně, a to nejpozději do 15 (patnácti) Pracovních dní od doručení výzvy Agentu pro zajištění Ručiteli. Odpovědnost Ručitele na základě Finanční záruky je omezena maximálně do celkové výše 4.500.000.000 Kč. Kopie Finanční záruky je k dispozici na Internetových stránkách emitenta a její znění je rovněž zahrnuto do Prospektu. Uplatnění práva z Finanční záruky je nezávislé na výkonu práv z Dohody o podřízenosti nebo z kterékoliv Zástavní smlouvy Agentem pro zajištění;
- (b) prostřednictvím dohody o podřízenosti pohledávek ve vztahu k Původním podřízeným pohledávkám, která bude uzavřena mezi Ručitelem jako dlužníkem, Původními podřízenými věřiteli jako podřízenými věřiteli a Agentem pro zajištění jako seniorním věřitelem (dále jen „**Původní dohoda o podřízenosti**“);
- (c) jiných dohod o podřízenosti pohledávek, budou-li v budoucnosti uzavřeny mezi Ručitelem nebo Emitentem jako dlužníkem, příslušným Podřízeným věřitelem jako podřízeným věřitelem a Agentem pro zajištění jako seniorním věřitelem s tím, že taková dohoda či dohody budou uzavřeny ve všech podstatných ohledech ve shodě s Původní dohodou o podřízenosti, pokud nedojde ohledně finálního znění příslušné dohody k jiné dohodě mezi Agentem pro zajištění a Ručitelem nebo

Emitentem (dále jen „**Dodatečná dohoda o podřízení**“ a společně s Původní dohodou o podřízení dále jen „**Dohody o podřízení**“ a každá samostatně dále jen „**Dohoda o podřízení**“); a

- (d) prostřednictvím zástavních smluv prvního pořadí k vybraným Způsobilým nemovitostem ve vlastnictví Ručitele nebo jeho Dceřiných společností, budou-li v souladu s články 4.3.5, 4.3.6 nebo 4.3.7 těchto Emisních podmínek uzavřeny mezi Ručitelem nebo jeho Dceřinou společností jako zástavcem (každá taková společnost dále jen „**Zástavce**“) a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem, s tím, že taková zástavní smlouva či zástavní smlouvy budou uzavřeny ve všech podstatných ohledech ve shodě se vzorem přiloženým jako příloha 2 Smlouvy s agentem pro zajištění, pokud nedojde ohledně finálního znění příslušné zástavní smlouvy k jiné dohodě mezi Agentem pro zajištění a Ručitelem nebo jeho příslušnou Dceřinou společností, přičemž pokud by zástavní smlouva měla být uzavřena ve vztahu k nemovitostem nacházejícím se mimo Českou republiku, Agent pro zajištění a Ručitel nebo jeho příslušná Dceřiná společnost se v dobré víře dohodnou na úpravách výše uvedeného vzoru tak, aby odpovídal požadavkům právního řádu a praxi akceptovanou bankami v případě obdobných transakcí ve státu, ve kterém se dotčené nemovitosti nacházejí (dále jen „**Zástavní smlouvy**“ a společně Finanční zárukou a Dohodou o podřízení dále jen „**Zajišťovací dokumenty**“).

### 3.3 Agent pro zajištění

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

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

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

k ukončení funkce Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění a Emitent je povinen svolat Schůzi podle článku 12.1.2.

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

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

Agent pro zajištění souhlasí se svým ustanovením jako agenta pro zajištění a dalšími zmocněními podle Emisních podmínek, ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech v souvislosti s Dluhopisy obsaženými ve Smlouvě s agentem pro zajištění a v Zajišťovacích dokumentech. Smlouva s agentem pro zajištění a Zajišťovací dokumenty obsahují, respektive budou obsahovat, bližší úpravu týkající se práv a povinností Agentu pro zajištění, včetně případného výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů.

### **3.4 Uzavření a udržování Zajišťovacích dokumentů**

Finanční záruka byla uzavřena k datu Prospektu. Původní dohoda o podřízenosti bude uzavřena do 90 dní od Data emise. Zástavní smlouvy mohou být uzavřeny po datu Prospektu za podmínek stanovených v člancích 4.3.5, 4.3.6 nebo 4.3.7. Emitent zajistí, že Ručitel, každý Podřízený věřitel a Zástavci budou své závazky ze Zajišťovacích dokumentů řádně udržovat v plném rozsahu a zajistí, že budou řádně plnit veškeré své povinnosti ze Zajišťovacích dokumentů, a to vždy až do okamžiku splnění veškerých dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů. Tímto není dotčeno právo Emitenta požadovat, aby se Agent pro zajištění vzdal zástavních práv zřízených na základě Zástavních smluv za podmínek stanovených v článku 3.10.

Jakákoliv Dodatečná dohoda o podřízenosti nebo příslušná Zástavní smlouva může být, v souladu s těmito Emisními podmínkami, uzavřena, požádá-li o to Agentu pro zajištění Emitent a v takovém případě se Agent pro zajištění zavazuje poskytnout Emitentovi veškerou potřebnou součinnost pro její uzavření.

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

### **3.5 Postavení agenta pro zajištění**

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

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

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

### 3.6 Jednání agenta pro zajištění

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

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

bude Agent pro zajištění jednat dle svého volného uvážení s ohledem na zájmy všech Vlastníků dluhopisů.

- (e) Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s Pokynem schůze bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků dluhopisů (jež bylo schváleno Schůzí) či Emitenta (podle názoru Agentu pro zajištění v dostatečném rozsahu) pro případ vzniku jakékoliv majetkové či nemajetkové újmy.

Aniž jsou dotčena další ustanovení tohoto článku 3.6, 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.

### 3.7 Akcelerace

Dojde-li k Případu porušení (jak je tento pojem definován v článku 9.1) dle článku 9.1.1, 9.1.3 (nikoliv však ve vztahu k Dceřině společnosti Ručitele), 9.1.6 nebo 9.1.7 a tento Případ porušení trvá, Agent pro zajištění může, pokud je to podle názoru Agentu pro zajištění bezodkladně nutné pro ochranu práv a zájmů Vlastníků dluhopisů, rozhodnout o tom, že všechny dluhy z Dluhopisů včetně dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 se stávají splatnými (dále jen „**Akcelerace**“) nebo může svolat Schůzi k udělení Pokynu schůze k Akceleraci. Agent pro zajištění však o Akceleraci musí rozhodnout vždy rozhodne-li tak Schůze Prostou většinou (příčemž základem pro takové rozhodnutí Schůze může být jakýkoliv Případ porušení). Rozhodnutí o Akceleraci bude uvádět v důsledku jakého nastalého a pokračujícího Případu porušení jej Agent pro zajištění přijal a bude účinným jeho doručením Emitentovi a uveřejněním na internetové stránce Agentu pro zajištění [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz) (v sekci „*Důležité informace*“, odkaz „*Emise cenných papírů*“, záložka „*Accolade Finco Czech I, s.r.o.*“).

Dojde-li k rozhodnutí o Akceleraci, stávají se všechny částky splatné Emitentem Vlastníkům dluhopisů splatnými (nestaly-li se splatnými již dříve) k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy Agent pro

zajištění rozhodl o Akceleraci (dále jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“) a takové rozhodnutí se stalo účinným v souladu s předchozím odstavcem. Na jedné Schůzi může být přijato jak rozhodnutí o Akceleraci, tak Rozhodnutí o výkonu (jak je tento pojem definován v článku 3.8), přičemž však platí, že nejdříve musí být přijato rozhodnutí o Akceleraci a až následně může být přijato Rozhodnutí o výkonu a ve vztahu ke každému z těchto rozhodnutí platí příslušné rozhodovací většiny.

### 3.8 Výkon zajištění a další rozhodnutí

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

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

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

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

Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o stavu výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů uveřejněním na svých internetových stránkách na adrese [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz) (v sekci „*Důležité informace*“, odkaz „*Emise cenných papírů*“, záložka „*Accolade Finco Czech 1, s.r.o.*“) a dokumenty týkající se výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

### 3.9 Použití výtěžku

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

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

Úhradu jistiny a vzniklého úroku z Dluhopisů dle odstavce výše uhradí Agent pro zajištění prostřednictvím Administrátora. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o rozdělení tohoto výtěžku mezi Vlastníky dluhopisů, a to uveřejněním na svých internetových stránkách na adrese [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz) (v sekci „*Důležité informace*“, odkaz „*Emise cenných papírů*“, záložka „*Accolade Finco Czech 1, s.r.o.*“). V případě výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů v rámci insolvenčního řízení Emitenta, Ručitele, Zástavce nebo Podřízeného věřitele budou pravidla pro rozdělení výtěžku z výkonu práv ze Zajišťovacích dokumentů upravena v souladu se zákonnými podmínkami.

### 3.10 Vzdání se zástavních práv

Emitent je oprávněn požádat na základě písemné žádosti adresované Agentovi pro zajištění, aby se Agent pro zajištění vzdal zástavních práv k vybraným Způsobilým nemovitostem, vždy však pouze při splnění následujících podmínek:

- (a) netrvá a ani v důsledku zamýšleného vzdání se zástavních práv k vybraným Způsobilým nemovitostem nenastane žádný Případ porušení;
- (b) nedošlo k rozhodnutí o Akceleraci v souladu s článkem 3.7;
- (c) Emitent písemně informuje Administrátora a Agentu pro zajištění a způsobem dle článku 14 uveřejní informaci o zamýšleném vzdání se zástavních práv k vybraným Způsobilým nemovitostem;
- (d) se zohledněním zamýšleného vzdání se zástavních práv na *pro forma* bázi budou splněny veškeré požadavky článku 4.3.1 a, pokud Emitent využil postupu dle článku 4.3.6, Emitent zajistil, že nebude existovat Zajištění, které bylo zřízeno na základě výjimky v bodě (iii) článku 4.1 a jehož zřízení by k okamžiku vzniku jinak nebylo v souladu s článkem 4.1 povoleno, a Emitent způsobem uvedeným v článku 14.1 zpřístupní potvrzení této skutečnosti vydané osobami oprávněnými jednat za Emitenta a za Ručitele; a
- (e) pokud byla zástavní práva k vybraným Způsobilým nemovitostem zřízena v rámci Nápravy (jak je tento pojem definován níže) dle článku 4.3.5, k jejich uvolnění může dojít až poté, co byla uveřejněna roční či pololetní účetní závěrka Ručitele za účetní období, resp. účetní pololetí, ve kterém došlo k takové Nápravě spolu s potvrzením Zvoleného auditora o tom, že k rozvahovému dni takové účetní závěrky byly splněny požadavky článku 4.3.1.

Agent pro zajištění se zavázal a je oprávněn poskytnout Emitentovi veškerou potřebnou součinnost, včetně vydání potvrzení či jiných dokumentů k tomu, aby po splnění všech podmínek dle bodů (a) až (e) výše došlo ke vzdání se zástavního práva ke Způsobilým nemovitostem v rozsahu požadovaném Emitentem.

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

### 4.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent se zavazuje a zavazuje se zajistit, že Ručitel ani žádná Dceřiná společnost Ručitele do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nezřídí ani neumožní zřízení žádného Zajištění k zajištění jakéhokoliv Finančního zadlužení, které by zcela nebo zčásti omezilo práva Emitenta, Ručitele nebo jakéhokoliv Dceřiné společnosti Ručitele k jejich současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takového Zajištění nezajistí, aby (i) byly jeho dluhy z Dluhopisů zajištěny alespoň rovnocenně dle aplikovatelného práva příslušné jurisdikce s takto zajišťovaným Finančním zadlužením nebo zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze Prostou většinou nebo (ii) zřízení takového Zajištění bylo schváleno usnesením Schůze přijatým Prostou většinou v souladu s článkem 12 nebo (iii) jeho dluhy z Dluhopisů byly k okamžiku zřízení takového Zajištění zajištěny Způsobilými zástavními právy v souladu s články 4.3.5 až 4.3.7 a jsou zároveň plněny veškeré požadavky článku 4.3.7.

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

- (a) existující k Datu emise;
- (b) váznoucí nebo vznikající na majetku Emitenta, Ručitele nebo jakéhokoliv Dceřiné společnosti Ručitele v souvislosti s uzavřením smluvních nebo obdobných ujednání Emitentem, Ručitelem nebo jakoukoliv Dceřinou společností Ručitele za účelem předčasného nebo řádného splacení všech dluhů z Dluhopisů a v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem ve vztahu k takovým ujednáním, pokud k takovému splacení dojde do 90 dní od data zřízení takového Zajištění;
- (c) vyplývající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního nebo správního rozhodnutí v případě, že (i) se Emitent, Ručitel nebo příslušná Dceřiná společnost Ručitele v dobré víře a předepsaným způsobem brání nároku, v souvislosti s nímž bylo nebo by mělo být toto Zajištění zřízeno, nebo (ii)

po dobu, po kterou je vedeno řízení o řádném opravném prostředku proti soudnímu nebo správnímu rozhodnutí, na jehož základě bylo nebo by mělo být toto Zajištění zřízeno;

- (d) váznoucí nebo vznikající (i) na majetku Ručitele nebo Dceřiné společnosti Ručitele v rámci běžné obchodní činnosti takové osoby (včetně Zajištění zřízeného v souvislosti s obvyklými bankovními operacemi nebo získáváním finančních prostředků prostřednictvím Finančního zadlužení pro financování akvizic, developerské činnosti a provozních nákladů, vždy však pouze pokud je financující osobou banka), nebo (ii) na majetku Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti Ručitele v souvislosti s obvyklými bankovními operacemi na základě smlouvy o vedení účtu, všeobecných obchodních podmínek či obdobného dokumentu příslušné banky;
- (e) váznoucí nebo vznikající na majetku Dceřiné společnosti Ručitele za účelem zajištění Finančního zadlužení z existujícího nebo budoucího dluhového financování člena Skupiny, zejména ve formě úvěrů, dluhopisů, směnek či jiných cenných papírů; zápůjček, leasingu, akreditivu, záruky, příslibu odškodnění, či jiných forem dluhového financování, ke kterým bylo nebo bude zřízeno Zajištění;
- (f) vyplývající z pravidel a předpisů jakéhokoli clearingového systému nebo burzy cenných papírů, které se týká akcií nebo jiných cenných papírů držených v tomto clearingovém systému nebo na burze cenných papírů;
- (g) na majetku, který je předmětem Dispozice učiněné v souladu s článkem 4.4, pokud:
  - (i) takový majetek přestane být ve vlastnictví člena Skupiny do 90 dní od zřízení takého Zajištění; nebo
  - (ii) takové Zajištění zanikne do 90 dní od jeho zřízení;
- (h) týkající se jakéhokoli majetku nabytého Emitentem, Ručitelem (v takovém případě však pouze majetku ve formě obchodních podílů, akcií nebo jiných instrumentů představujících účast na právnické osobě nebo pohledávek za takovou právnickou osobou) nebo jakoukoliv Dceřinou společností Ručitele, pokud:
  - (i) toto Zajištění bylo zřízeno před dnem, kdy byl tento majetek nabyt; a
  - (ii) zajištěná částka jistiny nebyla zvýšena v souvislosti s nabytím tohoto majetku členem Skupiny nebo po tomto nabytí;
- (i) týkající se jakéhokoli majetku jakékoli společnosti nabyté Emitentem, Ručitelem nebo jakoukoliv Dceřinou společností Ručitele, nebo mající vliv na tento majetek, pokud:
  - (i) bylo toto Zajištění zřízeno před dnem, kdy byla tato společnost nabyta; a
  - (ii) zajištěná částka jistiny se nezvýšila v souvislosti s akvizicí této společnosti nebo po této akvizici,
- (j) váznoucí nebo vznikající na majetku Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti Ručitele v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem (vždy však pouze v souvislosti s Dluhopisy), Ručitelem nebo Dceřinou společností Ručitele k zajištění proti pohybu úrokových sazeb, měnových kurzů nebo cen komodit (pro vyloučení pochyb s výjimkou jakýchkoli derivátů sloužících pro spekulativní účely); nebo
- (k) zřízená za účelem zajištění jakýchkoli závazků Ručitele nebo Dceřiné společnosti Ručitele vzniklých v souvislosti s Projektovým financováním za předpokladu, že majetek nebo příjmy, k nimž byla předmětná zástavní práva nebo obdobná práva třetích osob zřízena, jsou (i) majetkem, který je využíván nebo kterého má být použito v souvislosti s projektem, ke kterému se Projektové financování vztahuje, (ii) příjmy či pohledávkami, které vzniknou z provozu, nesplnění sjednaných parametrů nebo jiných podmínek vyvlastnění, prodeje nebo zničení nebo poškození takového majetku (iii) akciemi, obchodními podíly nebo jinými instrumenty představujícími účast na právnické osobě která je příjemcem takového Projektového financování nebo (iv) pohledávkami za právnickou osobou, která je příjemcem takového Projektového financování,

a to vždy za předpokladu, že se nejedná o Zajištění (i) k pohledávkám Emitenta za Ručitelem, (ii) k pohledávkám Emitenta za jakoukoliv Spřízněnou osobou (jak je tento pojem definován v článku 4.6) ani k pohledávkám Ručitele za jakoukoliv Spřízněnou osobou, (iii) zajišťující Finanční zadlužení ve formě dluhopisů (jiných než jsou Dluhopisy), směnek či jiných cenných papírů, s výjimkou (A) dluhopisů vydaných za účelem a ve výši potřebné k financování předčasného nebo řádného splacení všech dluhů z dluhopisů vydaných před Datem emise společností Accolade Portfolio F2, a.s., členem koncernu, se splatností v roce 2025, ISIN CZ0003543167 (B) dluhopisů vydaných v rámci



výjimky dle odstavce (b) a (C) dluhopisů vydaných v rámci výjimky dle odstavce (k), v tomto případě však nikoliv k zajištění jakýchkoli závazků Ručitele.

## 4.2 Transakce s propojenými osobami

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

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

## 4.3 Finanční závazky

### 4.3.1 Povinnost udržovat Finanční ukazatele

Emitent se zavazuje, že do doby splacení všech dluhů z Dluhopisů:

- (a) Ukazatel LTV nepřekročí Povolovaný poměr LTV;
- (b) Ukazatel poměru prioritního dluhu nepřekročí Povolovaný poměr prioritního dluhu; a
- (c) Ukazatel poměru vlastního kapitálu nebude nižší než Minimální poměr vlastního kapitálu.

### 4.3.2 Společná ustanovení o testování finančních závazků

Testování finančních závazků dle tohoto článku 4.3 bude probíhat vždy zpětně k rozvahovému dni, ke kterému byla sestavena každá konsolidovaná účetní závěrka Ručitele, kterou má Emitent povinnost uveřejnit v souladu s článkem 4.1.1, a to na základě takové účetní závěrky.

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

### 4.3.3 Informační povinnosti

Emitent je povinen neprodleně poté, co se dozvěděl, že:

- (a) Ukazatel LTV vypočtený na základě příslušné účetní závěrky Ručitele překročil Povolovaný poměr LTV;
- (b) Ukazatel poměru prioritního dluhu vypočtený na základě příslušné účetní závěrky Ručitele překročil Povolovaný poměr prioritního dluhu; nebo
- (c) Ukazatel poměru vlastního kapitálu vypočtený na základě příslušné účetní závěrky Ručitele nedosáhl Minimálního poměru vlastního kapitálu,

oznámí tuto skutečnost Administrátorovi, Agentovi pro zajištění a Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1.

### 4.3.4 Náprava poskytnutím finančních prostředků

Do 20 Pracovních dnů poté, co Emitent řádně oznámil nebo měl oznámit skutečnost dle článku 4.3.3, může kterákoliv Ultimátní ovládající osoba nebo jakákoliv její Dceřiná společnost, uskutečnit nebo zajistit uskutečnění nápravy Ukazatele LTV, Ukazatele poměru prioritního dluhu nebo Ukazatele poměru vlastního kapitálu (podle toho, co je relevantní) navýšením základního kapitálu Ručitele, poskytnutím příspěvku mimo základní kapitál Ručitele, poskytnutím úvěru nebo zápůjčky Ručiteli za předpokladu, že tato bude na základě Dohody o podřízenosti podřízena dluhům z Finanční záruky (dále jen „**Náprava**“ a Peněžní prostředky nebo Investice ekvivalentní hotovosti poskytnuté v rámci Nápravy dále jen „**Částky nápravy**“).

Po každé Nápravě dle předchozího odstavce je Emitent povinen bez zbytečného odkladu, a nejpozději do 10 Pracovních dnů ode dne uskutečnění Nápravy, informovat Administrátora a Agenta pro zajištění o provedení Nápravy (včetně zvoleného způsobu Nápravy) a uveřejnit ji způsobem uvedeným v článku 14.1, spolu s potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat za Emitenta a za Ručitele, že po poskytnutí Nápravy jsou splněny požadavky článku 4.3.1.

Pro účely potvrzení dle předchozího odstavce Emitent zohlední Nápravu tak, že o získanou Částku nápravy sníží hodnotu Čisté zadluženosti (ve vztahu k výpočtu Ukazatele LTV) a Čistého prioritního dluhu (ve vztahu k výpočtu

Ukazatele poměru prioritního dluhu) a zvýší hodnotu Vlastního kapitálu a současně zvýší hodnotu celkových aktiv Ručitele na konsolidovaném základě (ve vztahu k výpočtu Ukazatele poměru vlastního kapitálu).

#### 4.3.5 Náprava zřízením zástavních práv

Do 20 Pracovních dnů poté, co Emitent řádně oznámil nebo měl oznámit skutečnost dle odstavce (b) článku 4.3.3, může kterýkoliv člen Skupiny zajistit uskutečnění nápravy Ukazatele poměru prioritního dluhu uzavřením Zástavní smlouvy ve vztahu ke Způsobilým nemovitostem za účelem zajištění výlučně dluhů z Dluhopisů, za předpokladu, že tržní hodnota takových Způsobilých nemovitostí, společně s tržní hodnotou Způsobilých nemovitostí k nimž bylo zřízeno zástavní právo dle článku 4.3.6, vždy zjištěnou dle posudku Zvoleného znalce dosahuje alespoň 150 % celkové jmenovité hodnoty nesplacených Dluhopisů (dále jen „**Náprava**“).

Po **Nápravě** dle předchozího odstavce je Emitent povinen bez zbytečného odkladu, a nejpozději do 10 Pracovních dnů ode dne podání návrhu na vklad zástavního práva zřizovaného na základě takové zástavní smlouvy, informovat Administrátora a Agenta pro zajištění o provedení **Nápravy** (včetně zvoleného způsobu **Nápravy**) a uveřejnit ji způsobem uvedeným v článku 14.1.

Agent pro zajištění se zavázal a je oprávněn poskytnout Emitentovi veškerou potřebnou součinnost pro uzavření zástavních smluv dle tohoto článku 4.3.5.

#### 4.3.6 Zřízení zástavních práv na žádost

Emitent je oprávněn požádat Agenta o zajištění o uzavření Zástavní smlouvy ke Způsobilým nemovitostem za účelem zajištění výlučně dluhů z Dluhopisů. Agent pro zajištění se zavázal a je povinen poskytnout Emitentovi veškerou potřebnou součinnost pro uzavření zástavních smluv dle tohoto článku 4.3.6 za předpokladu, že tržní hodnota takových Způsobilých nemovitostí zjištěná dle posudku Zvoleného znalce dosahuje alespoň 150 % celkové jmenovité hodnoty nesplacených Dluhopisů.

#### 4.3.7 Společná ustanovení o zástavních právech

Po dobu trvání zástavních práv zřízených na základě článku 4.3.5, 4.3.6 nebo tohoto článku 4.3.7 (takto zřízená zástavní práva dále jen „**Způsobilá zástavní práva**“) nebude Emitent povinen dodržovat požadavky článku 4.1 a odstavce (b) článku 4.3.1 a plnění těchto požadavků nebude v souladu s těmito Emisními podmínkami testováno, a to za předpokladu, že tržní hodnota Způsobilých nemovitostí zjištěná dle posudku Zvoleného znalce, ve vztahu k nimž byla zřízena Způsobilá zástavní práva, dosahuje v každém okamžiku alespoň 150 % celkové jmenovité hodnoty nesplacených Dluhopisů. Za tímto účelem je Emitent povinen zajistit, že Ručitel či jiný člen Skupiny vybere jednoho nebo více Zvolených znalců, aby alespoň jednou za finanční rok Ručitele ocenili tržní hodnotu všech Způsobilých nemovitostí ve vztahu k nimž byla zřízena Způsobilá zástavní práva (pokud tyto, ve stejné periodicitě, již nebyly oceněny dle ustanovení tohoto článku 4.3.6 nebo 4.10). Pro postup při oceňování dle tohoto článku 4.3.7 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 4.10 stanovující obecná pravidla oceňování aktiv (včetně vymezení standardů oceňování).

Dojde-li k poklesu tržní hodnoty Způsobilých nemovitostí k nimž byla zřízena Způsobilá zástavní práva tak, že tato hodnota nebude dosahovat alespoň 150 % celkové jmenovité hodnoty nesplacených Dluhopisů:

- (a) Emitent bude povinen do 90 dní od okamžiku, kdy se o této skutečnosti dozvěděl, zřídit Způsobilá zástavní práva k jiným Způsobilým nemovitostem tak, aby tržní hodnota všech Způsobilých nemovitostí, ve vztahu k nimž byla zřízena Způsobilá zástavní práva, dosahovala alespoň 150 % celkové jmenovité hodnoty nesplacených Dluhopisů; nebo
- (b) ve stejné lhůtě jako v případě odstavce (a) zajistí, že nebude existovat Zajištění, které bylo zřízeno na základě výjimky v bodě (iii) článku 4.1 a jehož zřízení by k okamžiku vzniku jinak nebylo v souladu s článkem 4.1 povoleno s tím, že takový postup nemá vliv na znovuoobnovení povinnosti Emitenta dodržovat požadavky odstavce (b) článku 4.3.1 a plnění těchto požadavků bude v souladu s těmito Emisními podmínkami dále testováno.

Po provedení nápravy dle předchozího odstavce bodu (a) nebo (b) je Emitent povinen bez zbytečného odkladu, a nejpozději do 10 Pracovních dnů ode dne dokončení takové nápravy informovat Administrátora a Agenta pro zajištění o provedení nápravy a jejím způsobu a uveřejnit informaci o uskutečnění takové nápravy způsobem uvedeným v článku 14.1 spolu s potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat za Emitenta a za Ručitele, že po poskytnutí nápravy jsou splněny požadavky prvního odstavce článku 4.3.7 nebo, v případě nápravy dle bodu (b) výše, neexistuje Zajištění, které bylo zřízeno na základě výjimky v bodě (iii) článku 4.1 a jehož zřízení by k okamžiku vzniku jinak nebylo v souladu s článkem 4.1.

## 4.4 Omezení nakládání s majetkem

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení Dluhopisů Emitent, Ručitel, ani jiná Významná dceřiná společnost neprodá, nevloží do základního nebo jiného kapitálu jiné společnosti, nepřevéde ani jinak nezcižívá v rámci jedné či série transakcí svůj majetek ani neuskuteční jinou transakci, která má obchodní účinky zcižení majetku

(dohromady dále jen „**Dispozice**“), přičemž související Dispozice, zejména pokud se uskutečňují v rámci jedné transakce, se pro účely níže uvedených limitů počítají jako jedna Dispozice.

Omezení dle předchozího odstavce se nevztahuje na:

- (a) Dispozice, pokud:
  - (i) je provedena za podmínek obvyklých v obchodním styku;
  - (ii) protiplnění Dispozice je stanoveno v penězích nebo, není-li protiplnění stanoveno v penězích a dosáhne-li celková hodnota takové Dispozice (nebo více takových Dispozic v souhrnu za finanční rok) alespoň 35.000.000 EUR (nebo její ekvivalent v jiných měnách), Emitent nejpozději do 30 Pracovních dnů ode dne, kdy uskuteční Dispozici, v jejímž důsledku dojde k překročení tohoto limitu, uveřejní a zpřístupní Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 prohlášení osob oprávněných jednat za Emitenta a za Ručitele, že tyto Dispozice byly provedeny (i) se zohledněním posudku vypracovaného Zvoleným znalcem nebo Zvoleným auditorem, který určil hodnotu plnění a protiplnění v rámci takových Dispozic (ii) za podmínek obvyklých v obchodním styku,
  - (iii) bezprostředně před uskutečněním takové Dispozice a s jejím zohledněním na *pro forma* bázi budou splněny požadavky článku 4.3.1; a
  - (iv) v důsledku této Dispozice nenastane žádný Případ porušení, ani žádný Případ porušení nebo Hrozící případ porušení nebude trvat;

a zároveň platí, že:

- (A) pokud celková hodnota jedné Dispozice dosáhne alespoň 35.000.000 EUR (nebo její ekvivalent v jiných měnách), Emitent bude povinen zajistit vypracování posudku Zvoleným auditorem, Zvoleným znalcem ne starší než 6 měsíců určující hodnotu majetku, který je předmětem takové Dispozice, přičemž tento posudek nebude uveřejněn a Emitent uveřejní a zpřístupní Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 prohlášení osob oprávněných jednat za Emitenta a za Ručitele, potvrzující vypracování takového posudku; a
  - (B) pokud celková hodnota jedné Dispozice (nebo více takových Dispozic v souhrnu za finanční rok) dosáhne alespoň 50.000.000 EUR (nebo její ekvivalent v jiných měnách), je Emitent povinen do 10 Pracovních dnů ode dne, kdy uskuteční Dispozici, v jejímž důsledku dojde k překročení tohoto limitu, uveřejnit a zpřístupnit Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 prohlášení osob oprávněných jednat za Emitenta a za Ručitele, že jsou splněny podmínky dle bodu (i), (iii) a (iv) výše a toto prohlášení zaslat rovněž Administrátorovi a Agentovi pro zajištění;
- (b) Dispozice mezi členy Skupiny navzájem;
  - (c) jakékoliv další Dispozice jejichž souhrnná hodnota během finančního roku nepřesahuje 10.000.000 EUR (nebo její ekvivalent v jiných měnách), pokud v době příslušné Dispozice neexistuje žádný Případ porušení a žádný Případ porušení v jejím důsledku ani nenastane.

#### **4.5 Omezení Finančního zadlužení**

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

- (a) bezprostředně před vznikem nebo zvýšením Finančního zadlužení a s jeho zohledněním na *pro forma* bázi budou splněny požadavky článku 4.3.1; a
- (b) v důsledku tohoto Finančního zadlužení nenastane žádný Případ porušení, ani žádný Případ porušení nebo Hrozící případ porušení nebude trvat.

Omezení uvedené v tomto článku 4.5 se nevztahuje na jakékoli:

- (i) Finanční zadlužení vzniklé na základě Dluhopisů;
- (ii) Finanční zadlužení vzniklé ze zákona nebo na základě soudního nebo správního rozhodnutí

proti Emitentovi, Ručiteli nebo Významné dceřiné společnosti, pokud Emitent, Ručitel nebo příslušná Významná dceřiná společnost v soudním či správním řízením vedoucím k vydání příslušného soudního nebo správního rozhodnutí vystupoval(a) aktivně a v dobré víře chránil(a) své zájmy;

- (iii) Finanční zadlužení vzniklé za účelem předčasného nebo řádného splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitentem a úhrady souvisejících nákladů a poplatků, pokud k takovému splacení dojde do 90 dní od data vzniku takového Finančního zadlužení;
- (iv) Finanční zadlužení Emitenta nebo Ručitele ve formě úvěru nebo zápůjčky podřízené na základě Dohody o podřízenosti dluhům z Dluhopisů (v případě Emitenta), resp. Finanční záruky (v případě Ručitele);
- (v) Finanční zadlužení vzniklé mezi Emitentem, Ručitelem nebo jinými členy Skupiny;
- (vi) Finanční zadlužení vzniklé výlučně za účelem refinancování Finančního zadlužení člena Skupiny, pokud se částka jistiny takového Finančního zadlužení v souvislosti s refinancováním nezvýšila; a
- (vii) jakékoliv další Finanční zadlužení Ručitele nebo Významné dceřiné společnosti Ručitele, jehož souhrnná jistina za příslušný finanční rok nepřesahuje 15.000.000 EUR (nebo její ekvivalent v jiných měnách).

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

#### 4.6 Omezení výplat

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

- (a) bezprostředně před touto Výplatou nebo v jejím důsledku by Ukazatel LTV překročil hodnotu 60 %;
- (b) bezprostředně před touto Výplatou nebo v jejím důsledku Ukazatel poměru vlastního kapitálu nebude nižší než 35 %; nebo
- (c) v době takové Výplaty nebo bezprostředně před takovou Výplatou existuje Případ porušení nebo by Případ porušení v důsledku takové Výplaty nastal.

Omezení dle toho článku 4.6 se neuplatní na Výplatu ve prospěch Spřízněných osob, pokud celkový objem takových Výplat nepřekročí během jednoho finančního roku Ručitele částku 30.000.000 Kč (nebo její ekvivalent v jiných měnách) a pokud v době takové Výplaty neexistuje Případ porušení a Případ porušení by v důsledku takové Výplaty nenastal.

#### 4.7 Zákaz poskytování úvěrů a zápůjček

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

Omezení dle tohoto článku 4.7 uvedené ve vztahu k Ručiteli se dále neuplatní na:

- (a) poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ve prospěch (A) společností, které jsou zahrnuty ve jmění Fondu

Accolade nebo Podfondu Accolade nebo (B) jiných společností (každá taková osoba dále jen „Příjemce“), pokud má v takovém Příjemci jakýkoliv člen Skupiny podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech s tím, že v případě bodu (B) musí takový podíl dosahovat alespoň 10 % a pokud je příslušná Výplata poskytnuta Příjemci výlučně za účelem:

- (i) financování výstavby, rekonstrukce či modernizace komerčních nemovitostí Příjemcem a obvyklých souvisejících nákladů;
  - (ii) úhrady nákladů souvisejících s provozem nemovitostí Příjemce, ve výši 500.000 EUR ročně; nebo
  - (iii) za účelem refinancování nákladů uvedených v odstavci (i).
- (b) poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ve prospěch osob, které nejsou členy Skupiny, pokud celková jistina všech takto poskytnutých úvěrů nebo zápůjček v žádném okamžiku nepřesáhne částku 10.000.000 EUR (nebo její ekvivalent v jiných měnách).

#### 4.8 Podřízenost úvěrů poskytnutých Spřízněnými osobami

Emitent se zavazuje a zajistí, že nejpozději do 90 dní od Data emise budou Původní podřízené pohledávky podřízeny prostřednictvím Původní dohody o podřízenosti dluhům z Finanční záruky a že nejpozději do 90 dní od Data emise bude jistina úvěrů poskytnutých Ručiteli a podřízených prostřednictvím Původní dohody o podřízenosti dluhům z Finanční záruky dosahovat alespoň 100.000.000 Kč.

#### 4.9 Omezení přeměn

Emitent se zavazuje, že se Emitent ani Ručitel nezúčastní fúze, sloučení, rozdělení, převodu jmění na společníka nebo jiné přeměny, neuskuteční změnu své právní formy, neprodá ani nevloží do základního kapitálu jiné společnosti ani jakýmkoli způsobem nepřevéde, nezastaví nebo nepronajme svůj závod nebo jeho podstatnou část představující samostatnou organizační složku závodu (dále jen „Přeměna“), s výjimkou:

- (a) Přeměn Ručitele, jejichž účastníci jsou výlučně členové Skupiny a nedochází při nich k distribuci nebo převodu aktiv mimo Skupinu a kdy v důsledku takové Přeměny nedojde ke Změna kontroly a nedojde k Případu porušení nebo Hrozcímu případu porušení; a
- (b) přesunutí sídla Ručitele do jiné jurisdikce (redomicilace) v rámci Evropské unie a souvisejících korporátních změn za předpokladu, že (i) nedojde k zániku Ručitele a vzniku nové právnické osoby a (ii) takový přesun nebude mít dopad na platnost, účinnost a vymahatelnost Zajišťovacích dokumentů.

#### 4.10 Oceňování aktiv Skupiny

Emitent se zavazuje, že Ručitel nezmění své účetní zásady a postupy ve vztahu ke svým aktivům, s výjimkou:

- (a) přecenění investičních nemovitostí nebo investičních nemovitostí ve výstavbě na tržní hodnotu; nebo
- (b) změn vyžadovaných v důsledku změny zákona, IFRS, požadavků auditora Ručitele nebo praxe daňových orgánů či jiných orgánů veřejné moci, jimž Emitent, Ručitel či jiný člen Skupiny podléhá.

Emitent je povinen zajistit, že Ručitel či jiný člen Skupiny vybere jednoho nebo více Zvolených znalců, aby alespoň jednou za finanční rok Ručitele ocenili investiční nemovitosti (*investment property*) a investiční nemovitosti ve výstavbě (*investment property under development*) Skupiny (tak, jak jsou tyto uvedeny v poslední konsolidované auditované účetní závěrce Ručitele zpřístupněné v souladu s článkem 4.11), jejichž hodnota představuje v součtu alespoň 95 % hodnoty všech investičních nemovitostí nebo investičních nemovitostí ve výstavbě Skupiny (na základě poslední konsolidované auditované účetní závěrky Ručitele zpřístupněné v souladu s článkem 4.11) a aby při oceňování postupovali dle standardů RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) nebo IVSC (International Valuation Standards Council) nebo standardů, které by je v budoucnosti nahradily.

Zároveň platí, že způsob ocenění reziduální hodnotou nebude použit u investičních nemovitostí nebo investičních nemovitostí ve výstavbě, včetně pozemků, které ještě nemají platné územní rozhodnutí (nebo jeho ekvivalent v případě změny právní úpravy) či, v případě jiných jurisdikcí, než je Česká republika, povolení mající obdobný účinek.

Hodnota společnosti Letiště Brno bude pro účely výpočtu finančních ukazatelů uvedených v článku 4.3.1 vždy stanovena pořizovací hodnotou.

#### 4.11 Informační povinnost Emitenta a Ručitele

Emitent bude dále písemně informovat Administrátora a Agentu pro zajištění a oznámí Vlastníkům dluhopisů

jakýkoliv Případ porušení nejpozději do pěti Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl.

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

- (a) výroční zprávy a roční auditované individuální účetní závěrky Emitenta připravené v souladu s IFRS a ověřené Zvoleným auditorem do 30. dubna každého roku, počínaje výroční zprávou a účetní závěrkou vyhotovenou k poslednímu dni účetního období končícího 31. prosince 2024;
- (b) roční auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele připravené v souladu s IFRS a ověřené Zvoleným auditorem do 30. června každého roku, počínaje účetní závěrkou vyhotovenou k poslednímu dni účetního období končícího 31. prosince 2023;
- (c) pololetní zprávy a pololetní neauditované individuální účetní závěrky Emitenta připravené alespoň v souladu s IAS 34 nebo jinak v souladu s IFRS k 30. červnu každého roku, počínaje pololetní zprávou a pololetní neauditovanou individuální účetní závěrkou vyhotovenou za pololetí končící 30. června 2024, a to nejpozději do 30. září daného roku;
- (d) pololetní neauditované konsolidované účetní závěrky Ručitele připravené alespoň v souladu s IAS 34 nebo jinak v souladu s IFRS k 30. červnu každého roku, počínaje pololetní neauditovanou konsolidovanou účetní závěrkou vyhotovenou za pololetí končící 30. června 2024, a to nejpozději do 30. září daného roku;
- (e) informaci o hodnotách Ukazatele LTV, Ukazatele poměru prioritního dluhu a Ukazatele poměru vlastního kapitálu vyplývajících z roční auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele připravené v souladu s IFRS a ověřené Zvoleným auditorem, a spolu s tím potvrzení Zvoleného auditora o tom, zda byly k rozvahovému dni takové účetní závěrky splněny požadavky článku 4.3.1 spolu se stejným prohlášením osob oprávněných jednat za Emitenta a za Ručitele, a to nejpozději do 30. června následujícího roku;
- (f) informaci spolu s vyjádřením osob oprávněných jednat za Emitenta a za Ručitele o hodnotách Ukazatele LTV, Ukazatele poměru prioritního dluhu a Ukazatele poměru vlastního kapitálu vyplývajících z pololetní neauditované konsolidované účetní závěrky Ručitele připravené alespoň v souladu s IAS 34 nebo jinak v souladu s IFRS, počínaje pololetní neauditovanou konsolidovanou účetní závěrkou vyhotovenou za pololetí končící 30. června 2024, a spolu s tím potvrzení osob oprávněných jednat za Emitenta a za Ručitele o tom, zda, byly k rozvahovému dni takové účetní závěrky splněny požadavky článku 4.3.1, a to nejpozději do 30. září daného roku;
- (g) pokud má Emitent povinnost plnit požadavky prvního odstavce článku 4.3.7, informaci o tržní hodnotě všech Způsobitelných nemovitostí ve vztahu k nimž byla zřízena Způsobilá zástavní práva (s tím, že taková tržní hodnota bude vypočítána na základě posledních dostupných posudků Zvolených znalců vztahujících se ke Způsobilým nemovitostem ve vztahu k nimž byla zřízena Způsobilá zástavní práva), a to spolu s prohlášením osob oprávněných jednat za Emitenta a za Ručitele o plnění požadavků prvního odstavce článku 4.3.7, a to vždy k 30. červnu daného roku (může být součástí informací uveřejňovaných pod bodem (e) výše) a 30. září daného roku (může být součástí informací uveřejňovaných pod bodem (f) výše);
- (h) informaci o výsledcích znaleckého ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Skupiny společně ze strany jednoho nebo více Zvolených znalců s vyjádřením osob oprávněných jednat za Emitenta a za Ručitele potvrzující, že hodnota aktiv představujících investiční nemovitostí ve výstavbě, které byly předmětem tohoto znaleckého ocenění, není v auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele uveřejněné dle odstavce (b) tohoto článku 4.11 vyšší, než jejich hodnota stanovená v takovém znaleckém ocenění, a to nejpozději do 30. června každého roku, počínaje 30. červnem 2024; a
- (i) informaci o výši úvěrů či zápůjček poskytnutých Skupině ze strany Spřízněných osob, a to vždy spolu s rozdělením na úvěry a zápůjčky podřízené/nepodřízené v souladu těmito Emisními podmínkami, a to za příslušné období vždy v příslušné účetní závěrce Ručitele uveřejněné dle odstavce (b) a (d) tohoto článku 4.11 nebo samostatně k okamžiku zveřejnění těchto dokumentů.

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

#### 4.12 Definice

„Čistá zadluženost“ znamená součet:

- (a) celkových krátkodobých i dlouhodobých závazků – úvěrů a zápůjček (*loans and borrowings*)<sup>6</sup> Ručitele na konsolidovaném základě; a
- (b) celkových krátkodobých i dlouhodobých závazků – závazků z nájmu (*lease liabilities*) Ručitele na konsolidovaném základě; a
- (c) závazky vedené jako závazky spojené s aktivy určenými k prodeji (*liabilities associated with assets classified as held for sale*) Ručitele na konsolidovaném základě, které by jinak náležely do některé z kategorií uvedených v bodech (a) až (b) výše,

vždy po odečtení:

- (i) jakéhokoli dluhu Emitenta nebo Ručitele podřízeného na základě Dohody o podřízenosti či jinak dle § 172 Insolvenčního zákona (v případě takové jiné podřízenosti dle § 172 Insolvenčního zákona však pouze ve vztahu k (i) pohledávkám společníků nebo akcionářů Emitenta nebo Ručitele vyplývajících z jejich účasti na Emitentovi nebo Ručiteli nebo (ii) pohledávkám z podřízeného dluhopisu dle Zákona o dluhopisech nebo jiného obdobného podřízeného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky vydaného podle práva cizího státu) dluhům z Dluhopisů (v případě Emitenta), resp. dluhům z Finanční záruky (v případě Ručitele), pokud takový dluh zároveň spadá pod body (a) nebo (b) výše;
- (ii) Peněžních prostředků Ručitele na konsolidovaném základě; a
- (iii) Investic ekvivalentních hotovosti Ručitele na konsolidovaném základě,

a v případě, změn vyžadovaných v důsledku změny zákona, IFRS, požadavků auditora Ručitele nebo praxe daňových orgánů či jiných orgánů veřejné moci, jimž Emitent, Ručitel či jiný člen Skupiny podléhá, nebo z jiného důvodu, budou do výpočtu Čisté zadluženosti zahrnuty i závazky, které by k datu tohoto Prospektu jinak náležely do některé z kategorií uvedených v bodech (a) až (c) výše.

„Čistý prioritní dluh“ znamená součet:

- (a) celkových krátkodobých i dlouhodobých závazků – úvěrů a zápůjček (*loans and borrowings*)<sup>7</sup> Dceřiných společností Ručitele, za účelem jejichž zajištění nebylo zřízeno Zajištění;
- (b) celkových krátkodobých i dlouhodobých závazků – závazků z nájmu (*lease liabilities*) Dceřiných společností Ručitele, za účelem jejichž zajištění nebylo zřízeno Zajištění;
- (c) celkových krátkodobých i dlouhodobých závazků – úvěrů a zápůjček (*loans and borrowings*)<sup>8</sup> Ručitele na konsolidovaném základě, za účelem jejichž zajištění bylo zřízeno Zajištění;
- (d) celkových krátkodobých i dlouhodobých závazků – závazků z nájmu (*lease liabilities*) Ručitele na konsolidovaném základě, za účelem jejichž zajištění bylo zřízeno Zajištění; a
- (e) závazky vedené jako závazky spojené s aktivy určenými k prodeji (*liabilities associated with assets classified as held for sale*) Ručitele na konsolidovaném základě, které by jinak náležely do některé z kategorií uvedených v bodech (a) až (d) výše,

vždy po odečtení:

- (i) jakéhokoli dluhu Emitenta nebo Ručitele podřízeného na základě Dohody o podřízenosti či jinak dle § 172 Insolvenčního zákona (v případě takové jiné podřízenosti dle § 172 Insolvenčního zákona však pouze ve vztahu k (i) pohledávkám společníků nebo akcionářů Emitenta nebo Ručitele vyplývajících z jejich účasti na Emitentovi nebo Ručiteli nebo (ii) pohledávkám z podřízeného dluhopisu dle Zákona o dluhopisech nebo jiného obdobného

<sup>6</sup> Tato položka zahrnuje rovněž jakékoliv úvěry, zápůjčky, dluhopisy nebo leasingy, které by měly náležet do kategorie krátkodobých či dlouhodobých závazků, a to i v případě, že se započítávají do jiné položky, než je položka *loans and borrowings*.

<sup>7</sup> Tato položka zahrnuje rovněž jakékoliv úvěry, zápůjčky, dluhopisy nebo leasingy, které by měly náležet do kategorie krátkodobých či dlouhodobých závazků, a to i v případě, že se započítávají do jiné položky, než je položka *loans and borrowings*.

<sup>8</sup> Tato položka zahrnuje rovněž jakékoliv úvěry, zápůjčky, dluhopisy nebo leasingy, které by měly náležet do kategorie krátkodobých či dlouhodobých závazků, a to i v případě, že se započítávají do jiné položky, než je položka *loans and borrowings*.

podřízeného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky vydaného podle práva cizího státu) dluhům z Dluhopisů (v případě Emitenta), resp. z Finanční záruky (v případě Ručitele), pokud takový dluh zároveň spadá pod body (a), (b), (c) nebo (d) výše;

- (ii) Peněžních prostředků Ručitele na konsolidovaném základě;
- (iii) Investic ekvivalentních hotovosti Ručitele na konsolidovaném základě; a
- (iv) závazků Dceřiných společností Ručitele dle odstavců (a) nebo (b) výše, v nichž Ručitel drží podíl na hlasovacích právech a na základním kapitálu ve výši 100 % a které zároveň nevlastní Hodnotová aktiva.

Pro vyloučení pochybností se dluhy z Dluhopisů pro účely výpočtu Čistého prioritního dluhu nezapočítávají do žádné z výše uvedených položek. V případě, změn vyžadovaných v důsledku změny zákona, IFRS, požadavků auditora Ručitele nebo praxe daňových orgánů či jiných orgánů veřejné moci, jimž Emitent, Ručitel či jiný člen Skupiny podléhá, nebo z jiného důvodu, budou do výpočtu Čistého prioritního dluhu zahrnuty i závazky, které by k datu tohoto Prospektu jinak náležely do některé z kategorií uvedených v bodech (a) až (e) výše.

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

„**Finanční zadlužení**“ znamená souhrnnou nesplacenou jistinu, kapitál nebo nominální výši (a jakékoli fixní nebo minimální poplatky splatné při předčasném splacení nebo splacení) a jakékoli příslušenství jakéhokoliv zadlužení člena Skupiny za nebo v souvislosti s:

- (a) přijatým úvěrem či zápůjčkou a debetními zůstatky u bank nebo jiných finančních institucí;
- (b) akceptací v rámci jakéhokoli akceptačního úvěru nebo eskontu směnky (nebo dematerializovaného ekvivalentu);
- (c) úvěry na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (*debentures*), obchodovatelné půjčky (*loan stock*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj (s výjimkou Obchodních nástrojů);
- (d) částkou získanou na základě vydání akcií spojených s právem na jejich odkoupení (jinak než na základě volby společnosti, která je vydala) (*redeemable shares*) před Dnem konečné splatnosti dluhopisů (s výjimkou částky získané při vydání takových akcií existujících k Datu emise) nebo které jsou jinak považovány za finanční zadlužení dle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů;
- (e) faktoringem nebo jiným úplatným postoupením pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů);
- (f) Finančním leasingem;
- (g) jakoukoli derivátovou transakcí uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (přičemž (i) pro účely výpočtu výše Finančního zadlužení se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce a (ii) kladná hodnota derivátové transakce naopak Finanční zadlužení snižuje);
- (h) jakýmkoli náhradním plněním třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila podkladový dluh entity, která není členem Skupiny, ale který by jinak spadl pod jiný odstavec této definice (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (*indemnity*), záruky (*bond*), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou Obchodních nástrojů);
- (i) částkou jakéhokoliv dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy nebo kupní smlouvy s odloženou splatností v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; nebo (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 120 dní po termínu dodání;
- (j) částkou získanou na základě jiné transakce (včetně jakékoli smlouvy o budoucím prodeji nebo



nákupu, prodeji a zpětném prodeji nebo smlouvy o prodeji a zpětném pronájmu), která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru nebo je jinak považována dle příslušných účetních standardů za finanční zadlužení;

- (k) částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z ručení, slibu odškodnění (indemnity) nebo obdobného závazku, které představují zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích (a) až (j) výše,

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

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

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

„**Fond Accolade**“ znamená fond kvalifikovaných investorů Accolade Fund SICAV plc, se sídlem Vision Exchange Building, Territorials Street, Zone 1, Central Business District, Birkirkara CBD 1070, Malta nebo jakýkoliv jiný Fond.

„**Hodnotová aktiva**“ znamená:

- (a) investiční nemovitosti (*investment property*);
- (b) investiční nemovitosti ve výstavbě (*investment property under development*);
- (c) dlouhodobý hmotný majetek (*property, plant and equipment*);
- (d) podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem (*Investment in equity – accounted associates*);
- (e) ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly (*Investments at fair value through profit and loss*); a
- (f) aktiva vedená jako aktiva určená k prodeji (*Assets classified as held for sale*), která by jinak náležela do některé z kategorií uvedených v bodech (a) až (e) výše,

přičemž pokud je v poznámkách k příslušné účetní závěrce Ručitele uvedena hodnota po přecenění těchto aktiv, bude se pro účely těchto Emisních podmínek přihlížet k této hodnotě. V případě, změn vyžadovaných v důsledku změny zákona, IFRS, požadavků auditora Ručitele nebo praxe daňových orgánů či jiných orgánů veřejné moci, jimž Emitent, Ručitel či jiný člen Skupiny podléhá, nebo z jiného důvodu, budou za Hodnotová aktiva považována i aktiva, která by k datu tohoto Prospektu jinak náležela do některé z kategorií uvedených v bodech (a) až (f) výše.

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

„**Investice ekvivalentní hotovosti**“ znamená kdykoli:

- (a) vkladové certifikáty se splatností do jednoho roku od příslušného data výpočtu a vydané bankou nebo finanční institucí, která má rating svých dlouhodobých nezajištěných a úvěrem nezabezpečených dluhových závazků A- nebo vyšší od Standard & Poor's Rating Services nebo Fitch Ratings Ltd nebo A- nebo vyšší od Moody's Investors Service Limited nebo srovnatelný rating od mezinárodně uznávané ratingové agentury (dále „**Přijatelná banka**“);
- (b) jakoukoli investici do obchodovatelných dluhových závazků vydaných nebo zaručených vládou Spojených států amerických, Spojeného království, kteréhokoli členského státu Evropského hospodářského prostoru nebo kteréhokoli členského státu Evropské unie, který má euro jako zákonnou měnu v souladu s právními předpisy Evropské unie týkajícími se hospodářské a měnové unie (dále „**Zúčastněný členský stát**“) (avšak s výjimkou jakéhokoli státu, jehož rating státního dluhu je nižší než A podle Standard & Poor's Rating Services nebo Fitch Ratings Ltd nebo A2 podle Moody's Investor Services Limited) nebo nástrojem či agenturou kteréhokoli z nich s rovnocenným

úvěrovým ratingem, se splatností do jednoho roku po příslušném datu výpočtu a nesměnitelnou nebo nevyměnitelnou za jiný cenný papír;

- (c) komerční cenné papíry, které nejsou směnitelné ani vyměnitelné za jiný cenný papír:
  - (i) pro který existuje uznávaný trh pro obchodování;
  - (ii) vydaný emitentem se sídlem ve Spojených státech amerických, Spojeném království, kterémkoli členském státě Evropského hospodářského prostoru nebo kterémkoli Zúčastněném členském státě (avšak s výjimkou jakéhokoli státu, jehož rating státního dluhu je nižší než A od Standard & Poor's Rating Services nebo Fitch Ratings Ltd nebo A2 od Moody's Investor Services Limited);
  - (iii) který je splatný do jednoho roku po příslušném datu výpočtu; a
  - (iv) který má úvěrový rating A-1 nebo vyšší od Standard & Poor's Rating Services nebo F1 nebo vyšší od Fitch Ratings Ltd nebo P-1 nebo vyšší od Moody's Investors Service Limited, nebo, pokud není k dispozici rating komerčního papíru, jehož emitent má, pokud jde o jeho dlouhodobé nezajištěné a úvěrově nezvýšené dluhové závazky, rovnocenný rating;
- (d) směnky v librách šterlinků, které jsou způsobilé k rediskontování u Bank of England a jsou akceptovány Přijatelnou bankou (nebo jejich dematerializovaný ekvivalent);
- (e) jakékoli investice do fondů peněžního trhu, které:
  - (i) mají úvěrový rating A-1 nebo vyšší od Standard & Poor's Rating Services nebo F1 nebo vyšší od Fitch Ratings Ltd. nebo P-1 nebo vyšší od Moody's Investors Service Limited; a
  - (ii) investují v podstatě všechna svá aktiva do cenných papírů typů popsaných v odstavcích (a) až (d) výše,

pokud tyto investice mohou být přeměněny na hotovost s výpovědní lhůtou ne delší než 30 dnů,

na které má v daném okamžiku jakýkoliv člen Skupiny sám (nebo společně s jiným členem Skupiny) ultimátní nárok a které nejsou vydány nebo zaručeny žádným členem Skupiny ani nejsou předmětem žádného Zajištění.

„**Letiště Brno**“ znamená společnost LETIŠTĚ BRNO a.s., se sídlem Letiště Brno-Tuřany 904/1, Tuřany, 627 00 Brno, IČO 26237920, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 3546.

„**Minimální poměr vlastního kapitálu**“ znamená 30 %.

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

„**Peněžní prostředky**“ znamená peněžní prostředky v hotovosti a vklady připsané na účtu člena Skupiny vedeném Přijatelnou bankou, ke kterému má člen Skupiny sám nebo s jiným členem Skupiny ultimátní nárok po dobu, dokud:

- (a) jsou peněžní prostředky splatné na požádání nebo do 30 dnů pro příslušném datu výpočtu;
- (b) není splacení těchto peněžních prostředků podmíněno předchozím splacením jiné zadluženosti kteréhokoliv člena Skupiny nebo jakéhokoliv jiné osoby nebo splněním jiné podmínky;
- (c) k těmto peněžním prostředkům není zřízeno žádné Zajištění; a
- (d) jsou tyto peněžní prostředky volně (s výjimkou uvedenou v odstavci (a) výše) a okamžitě k dispozici pro splacení nebo předsplacení dluhů z Dluhopisů.

„**Podfond Accolade**“ znamená Accolade Industrial Fund, dílčí fond Fondu Accolade nebo jakéhokoliv jiné dílčí fondy nebo podfondy Fondu Accolade.

„**Povolený poměr LTV**“ znamená 65 %.

„**Povolený poměr prioritního dluhu**“ znamená 47,5 %.

„**Projektové financování**“ znamená ujednání o poskytnutí finančních prostředků, které mají být v převážné míře použity k financování koupě, výstavby, rozšíření nebo využití jakéhokoli majetku, přičemž osoby poskytující takové finanční prostředky souhlasí s tím, aby tyto finanční prostředky byly dlužníkem splaceny z příjmů z užívání, provozování, prodeje, náhrad za zničení nebo poškození financovaného majetku, a k datu poskytnutí takového

financování mohli poskytovatelé takových finančních prostředků oprávněně předpokládat, že jistina a úrok z takto poskytnutých finančních prostředků budou splaceny z takových příjmů z projektu.

„**Ukazatel LTV**“ znamená poměr:

- (a) Čisté zadluženosti,  
vůči
- (b) hodnotě Hodnotových aktiv Ručitele na konsolidovaném základě, od níž bude odečtena (i) hodnota investičních nemovitostí ve výstavbě, ve vztahu k nimž nebo k jejich části nebyla uzavřena závazná nájemní smlouva či smlouva o budoucí nájemní smlouvě, v rozsahu, ve kterém překračuje 15 % celkových aktiv Ručitele na konsolidovaném základě a (ii) částka jednorázových odměn za úspěšnou kompletní realizaci projektu, které je jakýkoliv člen Skupiny zavázán uhradit třetí osobě, která nevystupuje v roli generálního dodavatele stavby (v případě, že taková třetí osoba a generální dodavatel stavby jsou stejnou osobou, bude v každém individuálním případě posuzováno, zda se jedná o odměnu takové osoby v postavení generálního dodavatele stavby nebo v postavení jiném), pokud částka takové odměny nebyla zohledněna v hodnotě Hodnotových aktiv Ručitele na konsolidovaném základě.

„**Ukazatel poměru prioritního dluhu**“ znamená poměr:

- (a) Čistého prioritního dluhu,  
vůči
- (b) hodnotě Hodnotových aktiv Ručitele na konsolidovaném základě, od níž bude odečtena (i) hodnota investičních nemovitostí ve výstavbě, ve vztahu k nimž nebo k jejich části nebyla uzavřena závazná nájemní smlouva či smlouva o budoucí nájemní smlouvě, v rozsahu, ve kterém překračuje 15 % celkových aktiv Ručitele na konsolidovaném základě a (ii) částka jednorázových odměn za úspěšnou kompletní realizaci projektu, které je jakýkoliv člen Skupiny zavázán uhradit třetí osobě, která nevystupuje v roli generálního dodavatele stavby (v případě, že taková třetí osoba a generální dodavatel stavby jsou stejnou osobou, bude v každém individuálním případě posuzováno, zda se jedná o odměnu takové osoby v postavení generálního dodavatele stavby nebo v postavení jiném), pokud částka takové odměny nebyla zohledněna v hodnotě Hodnotových aktiv Ručitele na konsolidovaném základě.

„**Ukazatel poměru vlastního kapitálu**“ znamená poměr:

- (a) Vlastního kapitálu,  
vůči
- (b) Celkovým aktivům Ručitele na konsolidovaném základě, od jejichž hodnoty bude odečtena částka jednorázových odměn za úspěšnou kompletní realizaci projektu, které je jakýkoliv člen Skupiny zavázán uhradit třetí osobě, která nevystupuje v roli generálního dodavatele stavby (v případě, že taková třetí osoba a generální dodavatel stavby jsou stejnou osobou, bude v každém individuálním případě posuzováno, zda se jedná o odměnu takové osoby v postavení generálního dodavatele stavby nebo v postavení jiném), pokud částka takové odměny nebyla zohledněna v hodnotě Hodnotových aktiv Ručitele na konsolidovaném základě.

„**Vlastní kapitál**“ znamená součet:

- (a) vlastního kapitálu přiřaditelného akcionářům mateřského podniku Ručitele na konsolidovaném základě; a
- (b) nekontrolních podílů Ručitele na konsolidovaném základě.

„**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.

„**Způsobilé nemovitosti**“ znamená nemovité věci oceněné Zvoleným znalcem s tím, že pokud se jedná o pozemky, příslušná územně plánovací dokumentace nebo obdobná dokumentace v příslušné zemi musí povolovat výstavbu komerčních nemovitostí pro výrobu a skladování na takových pozemcích. Zároveň platí, že pokud má Zástavce více nemovitých věcí, které spolu tvoří funkční celek, má povinnost zastavit jako Způsobilé nemovitosti všechny takové věci.

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

„**Zvolený znalec**“ znamená renomovanou znaleckou společností, znalce nebo ústav poskytující služby znalce v souladu s právem relevantní jurisdikce a patřící do skupiny PricewaterhouseCoopers, KPMG, Deloitte, E&Y, CBRE, JLL, Cushman & Wakefield, Colliers, Knight Frank, Savills, iO Partners nebo jejich nástupce a v případě ocenění investičních nemovitostí nebo investičních nemovitostí ve výstavbě, jejichž hodnota nepřesahuje individuálně 15.000.000 EUR (nebo její ekvivalent v jiných měnách) nebo jakýchkoliv jiných aktiv bez omezení jejich hodnoty, také osoby patřící do skupiny TPA, RSM, BDO, Grant Thornton nebo jejich nástupce.

Ve vztahu k výpočtu veškerých ukazatelů uvedených v tomto článku 4.12 platí, že pokud bude určitá hodnota vykazovat znaky více kategorií hodnot pro výpočet daného koeficientu ukazatele, bude započítána pouze jednou.

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

## 5. VÝNOS

### 5.1 Způsob stanovení výnosu, úrokové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,00 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny zpětně za každé pololetí, vždy 14. června a 14. prosince každého roku (každý takovýto den dále jen „**Den výplaty výnosu**“). Prvním dnem výplaty výnosu bude 14. prosinec 2024.

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

Částka úrokového výnosu náležící k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu náležící k jednomu Dluhopisu za jakékoliv období kratší než jeden běžný rok se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet výnosu uvedené v článku 5.3 těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu vypočtená podle toho odstavce bude matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa.

„**Úrokovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí šestiměsíční období počínaje Dnem emise (včetně tohoto dne) a konče v pořadí prvním Dnem výplaty výnosu (bez tohoto dne) a dále každé bezprostředně navazující šestiměsíční období počínaje Dnem výplaty výnosu (včetně tohoto dne) a konče dalším následujícím Dnem výplaty výnosu (vždy bez tohoto dne) až do splatnosti Dluhopisů nebo Dne předčasné splatnosti dluhopisů (bez tohoto dne). Pro účely začátku trvání kteréhokoliv Úrokového období se Den výplaty výnosu neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (viz článek 7.3 těchto Emisních podmínek).

### 5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů kromě případu, pokud navzdory splnění všech podmínek a náležitostí byla platba dlužné částky Emitentem neoprávněně zadržena nebo zamítnuta. V takovém případě bude úrokový výnos nadále narůstat při úrokové sazbě stanovené v článku 5.1 těchto Emisních podmínek až do (i) dne, kdy budou Vlastníkům dluhopisů vyplaceny všechny k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že přijal všechny částky splatné v souvislosti s Dluhopisy (to neplatí, pokud by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb), a to podle toho, která ze skutečností uvedených výše v bodě (i) nebo (ii) nastane dříve.

### 5.3 Konvence pro výpočet výnosu

Pro účely výpočtu úrokového výnosu náležícího k Dluhopisům za období kratší než jeden (1) rok se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) kalendářních dnech (BCK Standard 30E/360), přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní.

## 6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

### 6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů, nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 14. červnu 2029 (dále jen „**Den konečné**“

## splatnosti dluhopisů“).

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

### 6.2 Odkoupení Dluhopisů

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

### 6.3 Zánik Dluhopisů

Nerozhodne-li Emitent jinak, dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají. Pokud Emitent nerozhodne o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení. Práva a povinnosti spojené s Dluhopisy, které budou v majetku Emitenta, zaniknou v Den konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.1 těchto Emisních podmínek), pokud k jejich zániku nedošlo dříve na základě rozhodnutí Emitenta.

### 6.4 Předčasné splacení na základě rozhodnutí Emitenta

Vždy k 14. červnu 2028 a 14. prosinci 2028 má Emitent právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, přičemž toto právo může uplatnit pouze pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 dní před příslušným dnem předčasné splatnosti (dále jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Emitent je v takovém případě povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů a přirostlý ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů. V případě, že Den předčasné splatnosti dluhopisů připadne na 14. června 2028, bude mít Emitent povinnost splatit také mimořádný výnos Dluhopisu, který bude určen jako částka výnosu, která by přirostla k Dluhopisům za období ode Dne předčasné splatnosti dluhopisů (bez tohoto dne) do předposledního Dne výplaty výnosu (bez tohoto data), tedy do 14. prosince 2028.

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

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

### 6.5 Odkup z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

#### 6.5.1 Změna kontroly

V tomto článku:

„**Změna kontroly**“ znamená situaci, kdy:

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

- (A) hlasovat nebo kontrolovat hlasování v rozsahu 100 % maximálního počtu hlasů, které by mohly být odevzdány na valné hromadě Emitenta; nebo
  - (B) jmenovat nebo odvolat všechny nebo většinu členů statutárního orgánu nebo jiných rovnocenných představitelů Emitenta nebo členů dozorčí rady nebo jiného obdobného dozorčího orgánu Emitenta (byl-li zřízen); nebo
  - (C) vydat pokyny týkající se provozní a finanční politiky Emitenta, kterou jsou členové statutárního orgánu nebo jiní rovnocenní představitelé Emitenta povinni dodržovat; nebo
- (ii) držet 100 % upsaného základního kapitálu Emitenta (s výjimkou jakékoli části základního kapitálu, se kterou není spojeno jiné právo než právo podílet se ve stanovené částce na rozdělení zisku nebo základního kapitálu).

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

#### 6.5.2 Právo Vlastníků dluhopisů požadovat odkup

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

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

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

#### 6.5.3 Zpětvzetí oznámení o odkupu

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

#### 6.5.4 Další podmínky odkupu

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

### 6.6 Domněnka splacení

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

## 7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

### 7.1 Měna plateb

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

provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

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

## 7.2 Den výplaty

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

## 7.3 Konvence Pracovního dne

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

## 7.4 Určení práva na přijetí výplat souvisejících s Dluhopisy

V tomto článku:

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

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

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

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

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

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

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

## 7.5 Provádění plateb

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

Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřenou pravostí podpisu/podpisů nebo ověřeným podpisem oprávněným pracovníkem banky), které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu, umožňující Administrátorovi provést platbu a bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné daňové období. V případě právnických osob bude Instrukce doplněna o originál nebo kopii platného výpisu z obchodního rejstříku nebo jiného podobného rejstříku, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, přičemž správnost údajů v tomto výpisu z obchodního rejstříku nebo z podobného rejstříku ověří zaměstnanec Administrátora ke Dni výplaty. V případě, že kterýkoliv z požadovaných dokumentů je v jiném než českém jazyce, je potřebné společně s originálem dokumentu nebo jeho úředně ověřenou kopií předložit i jeho úředně ověřený překlad do českého jazyka. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího ověření nebo dalšího ověření, resp. apostily podle Úmluvy o zrušení požadavku vyššího ověření zahraničních veřejných listin (Haagské úmluvy) (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být co do obsahu a formy vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna podepsat takovou Instrukci jménem Oprávněné osoby. Takovýto důkaz musí být Administrátorovi doručen společně s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor oprávněn požadovat zejména (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na tato svoje oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoliv prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takovéto Instrukce, a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené zpožděním Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností nebo jinou vadou takovéto Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi oznámena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

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

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

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



refundace srážkové daně či její části povinen činit v této věci jakékoliv další kroky a podání, účastnit se jakýchkoliv jednání nebo jakýkoliv nárok sám vymáhat či asistovat s jeho vymáháním.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoliv dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 těchto Emisních podmínek, a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v českých korunách nebo o platbu v měně, která českou korunu nahradí (bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového ČNB). V případě, že zúčtování plateb ve měně, která českou korunu v budoucnu případně nahradí, nebude prováděno prostřednictvím clearingového centra ČNB, pak povinnost vyplatit úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoliv časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud kterákoliv Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 7.5, potom se povinnost Emitenta zaplatit jakoukoliv dlužnou částku vůči takovéto Oprávněné osobě považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dní ode dne, kdy Administrátor přijal řádnou Instrukci, připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v českých korunách, resp. odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (podle toho, co je relevantní), přičemž platí, že takováto Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoliv úrok, výnos nebo jinou náhradu za takovýto časový odklad platby.

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

## **7.6 Změna způsobu provádění plateb**

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

## **8. ZDANĚNÍ**

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

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

## **9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPÁDECH PORUŠENÍ**

### **9.1 Případy porušení**

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

#### *9.1.1 Neplacení*

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

#### *9.1.2 Porušení jiných povinností*

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v článku 9.1.1 výše a článcích 9.1.3 až 9.1.9 níže) v souvislosti s Dluhopisy nebo Emisními podmínkami a takovéto porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny; v případě článku 4.3 nastane Příklad porušení, pokud nedojde k příslušné nápravě v souladu s podmínkami tam uvedenými;

#### 9.1.3 *Neplacení ostatních dluhů*

Jakékoliv Finanční zadlužení (i) Emitenta v souhrnné částce přesahující 100.000.000 Kč (sto milionů korun českých) nebo (ii) Ručitele v souhrnné částce přesahující 250.000.000 Kč (dvě stě padesát milionů korun českých) nebo (iii) Významných dceřiných společností v souhrnné částce přesahující 500.000.000 Kč (pět set milionů korun českých) nebo ekvivalent těchto hodnot v jakékoliv jiné měně (ve všech případech jiný, než dluh Emitenta nebo Ručitele podřízený dle Dohody o podřízenosti či jinak dle § 172 Insolvenčního zákona (v případě takové jiné podřízenosti dle § 172 Insolvenčního zákona však pouze ve vztahu k (i) pohledávkám společníků nebo akcionářů Emitenta nebo Ručitele vyplývajících z jejich účasti na Emitentovi nebo Ručiteli nebo (ii) pohledávkám z podřízeného dluhopisu dle Zákona o dluhopisech nebo jiného obdobného podřízeného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky vydaného podle práva cizího státu) dluhům z Dluhopisů (v případě Emitenta), resp. Finanční záruky (v případě Ručitele)) (i) nebude příslušným dlužníkem uhrazeno v okamžiku, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazeno i po uplynutí případné odkladné lhůty k plnění, která byla původně stanovena, nejméně však po dobu déle než pěti (5) Pracovních dní ode dne splatnosti, ledaže toto Finanční zadlužení mezitím zanikne; nebo (ii) je v souladu s jeho podmínkami prohlášeno splatným před původním datem splatnosti jinak než na základě rozhodnutí dlužníka nebo (za předpokladu, že nenastal případ neplnění povinností, jak je interpretován v příslušné dluhové dokumentaci a jakkoli je označený) na základě rozhodnutí věřitele a zůstane neuhrazeno po dobu déle než pěti (5) Pracovních dní ode dne splatnosti, ledaže toto Finanční zadlužení mezitím zanikne;

#### 9.1.4 *Soudní a jiná rozhodnutí*

Emitent nebo Ručitel nebo jakákoliv Významná dceřiná společnost nesplní jakoukoliv soudem, rozhodčím soudem nebo správním orgánem pravomocně uloženou platební povinnost, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje v případě (i) Emitenta částku 100.000.000 Kč (sto milionů korun českých) nebo (ii) Ručitele částku 250.000.000 Kč (dvě stě padesát milionů korun českých) nebo (iii) Významných dceřiných společností v souhrnné částce přesahující 500.000.000 Kč (pět set milionů korun českých), a to ani ve lhůtě 30 (třiceti) kalendářních dní od doručení takovéhoto pravomocného rozhodnutí Emitentovi, resp. Ručiteli či příslušné Významné dceřiné společnosti, nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí;

#### 9.1.5 *Protiprávnost, neplatnost či neúčinnost*

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

#### 9.1.6 *Platební neschopnost*

Emitent nebo Ručitel nebo jakákoliv Významná dceřiná společnost je v úpadku nebo podá návrh na vyhlášení konkurzu na svůj majetek, povolení restrukturalizace nebo podá podobný insolvenční návrh; ve vztahu k Emitentovi nebo Ručiteli nebo jakékoliv Významné dceřiné společnosti je podán nikoliv zjevně bezdůvodný insolvenční návrh; nebo soud nebo jiný orgán příslušné jurisdikce vyhlásí na majetek Emitenta nebo Ručitele nebo jakékoliv Významné dceřiné společnosti konkurz, povolí restrukturalizaci nebo vydá jiné podobné rozhodnutí; nebo takovýto insolvenční návrh nebo řízení je soudem pozastaveno z toho důvodu, že Emitentův majetek, resp. majetek Ručitele či majetek příslušné Významné dceřiné společnosti, nepostačuje na úhradu nákladů řízení; nebo Emitent, Ručitel nebo Významná dceřiná společnost navrhne nebo uzavře dohodu o odkladu, o sestavení časového harmonogramu nebo jiné úpravě všech svých dluhů z důvodu, že je není schopna uhradit v čase jejich splatnosti;

### 9.1.7 *Likvidace*

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

### 9.1.8 *Vyloučení či vyřazení Dluhopisů z obchodování na Regulovaném trhu BCPP*

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

### 9.1.9 *Ukončení nebo změna podnikání*

Emitent nebo Ručitel přestane zcela provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost nebo být oprávněn vykonávat hlavní předmět své činnosti,

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

## 9.2 **Splatnost předčasně splatných Dluhopisů**

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

## 9.3 **Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení**

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

## 9.4 **Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů**

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

## 10. **PROMLČENÍ**

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

## 11. **ADMINISTRÁTOR a Kotační agent**

### 11.1 **Administrátor**

#### 11.1.1 *Administrátor a Určená provozovna*

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

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

#### 11.1.2 *Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna*

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

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

#### *11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů*

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

### **11.2 Kotační agent**

#### *11.2.1 Kotační agent*

Kotačním agentem je J&T BANKA, a.s.

#### *11.2.2 Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů*

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

## **12. SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK**

### **12.1 Působnost a svolání Schůze**

#### *12.1.1 Právo svolat Schůzi*

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

- (a) stanovených Emisními podmínkami, platnými právními předpisy a v souladu s nimi,
- (b) kdy Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit v souladu s článkem 12.1.2, a
- (c) kdy je konání Schůze předpokládáno v článku 3.6 nebo 3.7.

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

- (a) Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit podle článku 12.1.2 písm. (a)(ii) až (a)(iii), a
- (b) konání Schůze předpokládáno v článku 3.5 a 3.8.

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

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

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

#### *12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem*

- (a) Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě:
  - (i) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle Zákona o dluhopisech vyžaduje;

- (ii) že nastaly důvody, pro které může dojít nebo došlo k ukončení činnosti Agenta pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění; nebo
- (iii) požadavku na změnu v osobě Agenta pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise,

příčemž tyto situace se považují za změny zásadní povahy ve smyslu ustanovení § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech (dále jen „**Změna zásadní povahy**“),

- (b) Emitent je dále povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě:
  - (i) kdy je svolání a konání Schůze Emitentem vyžadováno v článku 3.3, přičemž tato situace se nepovažuje za změnu zásadní povahy ve smyslu ustanovení § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech; nebo
  - (ii) že došlo k Případu porušení.
- (c) Emitent je oprávněn svolat Schůzi v nutných případech zejména, nikoliv však výlučně, k navržení společného postupu pokud by podle jeho názoru mohlo k Případu porušení dojít.
- (d) Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech.

### 12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 14.1 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisu (nebo Vlastníci dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto článku 12.1.3 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka dluhopisu, který je svolavatelem). Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat.

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

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

## 12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

### 12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

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

### 12.2.2 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezaknily z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný

zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

### *12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi*

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

## **12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze**

### *12.3.1 Usnášeníschopnost*

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

### *12.3.2 Předseda Schůze*

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

### *12.3.3 Společný zástupce*

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

### *12.3.4 Rozhodování Schůze*

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

### *12.3.5 Odročení Schůze; náhradní Schůze*

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

Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2(a)(i) těchto Emisních podmínek, během jedné (1) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti (6) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána.

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

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

## 12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

### 12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen „**Žadatel**“), je oprávněna požadovat splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu, nebo odkup takových Dluhopisů za tržní cenu, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede (v případě převodu toto právo zaniká).

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

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

### 12.4.2 Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků dluhopisů

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnou zásadní povahy s výjimkou změny Emisních podmínek podle článku 12.1.2(a), tj. kdy souhlas Schůze s jejich změnou vyžaduje zákon, může Schůze současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s rozhodnutím Schůze, může Vlastník dluhopisů požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, přičemž Dluhopisy není oprávněn od tohoto okamžiku převést, jakož i poměrného úrokového výnosu narostlého ve vztahu k takovým Dluhopisům v souladu s Emisními podmínkami. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5, a to Žádostí určenou Emitentovi a doručenu Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné v Den předčasné splatnosti, tj. 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi. Emitent je oprávněn splatit příslušné částky každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve lhůtě pro žádost, i přede Dnem předčasné splatnosti.

### 12.4.3 Náležitosti Žádosti

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

## 12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 10 (deseti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala.

V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 10 (deseti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 10 (deseti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 14.1 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedeně v článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

## 12.6 Rozhodování mimo Schůzi

### 12.6.1 Oznámení návrhu rozhodnutí

V souladu s těmito Emisními podmínkami je přípustné i rozhodování mimo Schůzi. V takovém případě svolavatel oznámí všem Vlastníkům dluhopisů návrh rozhodnutí způsobem stanoveným v článku 14.1 Emisních podmínek. Návrh rozhodnutí musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu

minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) text navrhovaného rozhodnutí a jeho zdůvodnění, (iv) lhůtu pro doručení vyjádření Vlastníka dluhopisu, která činí nejméně 15 (patnáct) dnů, (v) Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi, (vi) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a (vii) další informace a údaje dle uvážení svolavatele.

#### 12.6.2 Osoby oprávněné rozhodovat mimo Schůzi

Rozhodování mimo Schůzi je oprávněn se účastnit pouze ten Vlastník dluhopisu, který byl evidován jako Vlastník dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o sedm (7) kalendářních dnů dni oznámení návrhu rozhodnutí dle článku 12.6.1 (dále jen „**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 předěšlé 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.

#### 12.6.3 Přijetí rozhodnutí

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

#### 12.6.4 Ostatní ustanovení

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

### 13. ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

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

### 14. OZNÁMENÍ

#### 14.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta

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

#### 14.2 Oznámení Emitentovi

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

Jakékoliv takové oznámení musí obsahovat rovněž ISIN Dluhopisů.

### 15. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

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

Veškeré případné spory mezi Emitentem a Vlastníkem dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů, týkajících se těchto Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny příslušným českým soudem.

### 16. Definice a výklad

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



použity v množném, respektive jednotném čísle. Nad rámec pojmů již definovaných v textu Emisních podmínek mají pro účel Emisních podmínek následující pojmy níže uvedené význam:

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

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

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

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

přičemž pro vyloučení pochybností se stanoví, že výklad tohoto pojmu „Dceřiná společnost“ a pojmu „kontrola“, který je v jeho rámci použit, nemusí odpovídat významu těchto pojmů v příslušných účetních standardech. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že společnosti, které jsou zahrnuty ve jmění Fondu Accolade, Podfondu Accolade, či jiného Fondu či jeho dílčího fondu či podfondu, nejsou Dceřinými společnostmi Ručitele nebo jiného člena Skupiny, pokud nejsou součástí konsolidačního celku takové osoby dle příslušných účetních standardů.

„**euro**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie.

„**Fond**“ znamená investiční fond, fond kolektivního investování nebo fond kvalifikovaných investorů, jehož manažerem nebo obhospodařovatelem či osobou vykonávající ve vztahu k němu obdobnou roli je člen Skupiny.

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

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

„**Podřízený věřitel**“ znamená Původní podřízené věřitele a jakoukoliv další osobu, která uzavře Dohodu o podřízenosti jakožto podřízený věřitel.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (s výjimkou soboty a neděle), kdy jsou v České republice otevřeny banky a jsou realizována vyrovnání devizových obchodů a mezibankovních plateb v Kč, případně v jiné zákonné měně České republiky, která by Kč nahradila.

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

„**Původní podřízené pohledávky**“ znamená:

- (a) pohledávky pana Milana Kratiny vůči Ručiteli na základě smlouvy o úvěru, která bude uzavřena okolo nebo po datu tohoto Prospektu, s úvěrovým rámcem ve výši 500.000.000 Kč, splatností 31. prosince 2029 a pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,00 % p.a.; a
- (b) pohledávky společnosti Reticulum Power vůči Ručiteli na základě smlouvy o úvěru, která bude uzavřena okolo nebo po datu tohoto Prospektu, s úvěrovým rámcem ve výši 500.000.000 Kč, splatností 31. prosince 2029 a pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,00 % p.a.

„**Původní podřízené věřitelé**“ znamená:

- (a) pana Milana Kratinu; a
- (b) společnost Reticulum Power.

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

„**Reticulum Power**“ znamená společnost Reticulum Power, a. s., se sídlem Praha 8, Sokolovská 394/17, PSČ 18600, IČO: 27923045, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 12089.

„**Skupina**“ znamená Emitenta, Ručitele a Dceřiné společnosti Emitenta nebo Ručitele, přičemž struktura Skupiny se může v průběhu času měnit v návaznosti na uskutečněné akvizice a divestice; Skupina pro vyloučení pochybností nezahrnuje Fond Accolade, Podfond Accolade, ani jiné Fondy či jejich dílčí fondy či podfondy, jejich Dceřiné společnosti ani společnosti, které jsou zahrnuty ve jmění Fondu Accolade, Podfondu Accolade nebo jiného Fondu či jejich dílčích fondů či podfondů, pokud v budoucnu nedojde k tomu, že tyto subjekty se stanou Dceřinými společnostmi Ručitele.

„**Ultimátní ovládající osoby**“ znamená pana Milana Kratinu nebo pana Zdeňka Šoustala (nebo jejich dědice či potomky) nebo jakýkoliv svěřenský fond či trust ovládaný nebo založený panem Milanem Kratinou nebo panem Zdeňkem Šoustalem (nebo jejich dědici či potomky) a jehož jsou pan Milan Kratina nebo pan Zdeněk Šoustal (nebo jejich dědicové či potomci) výlučnými beneficiáři.

„**Vedoucí spoluzájemníci**“ znamená:

- (a) společnost Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČO: 452 44 782, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1171;
- (b) společnost J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731; a
- (c) společnost Komerční banka, a.s., se sídlem Na Příkopě 33, čp. 969, 110 00 Praha 1, IČO: 453 17 054, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1360.

„**Významná dceřiná společnost**“ znamená jakoukoliv Dceřinou společnost Ručitele jejíž aktiva představují 1 % a více aktiv Ručitele podle poslední dostupné auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele, resp. pololetní neauditované konsolidované účetní závěrky Ručitele.

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

## FINANČNÍ ZÁRUKA

3. května 2024

## **Finanční záruka**

vystavená společností

**Accolade Holding, a.s.**  
jakožto Výstavcem

ve prospěch

**J&T BANKA, a.s.**  
jakožto Agentu pro zajištění

Tato finanční záruka (dále jen „**Finanční záruka**“) je vystavena dne 3. května 2024:

**Od:** **Accolade Holding, a.s.**, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 28645065, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 19102 (dále jen „**Výstavce**“);

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

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

**Vzhledem k tomu, že:**

- (A) Emitent (jak je definován níže) na českém kapitálovém trhu hodlá vydat v roce 2024 emisi dluhopisů a uskutečnit jejich veřejnou nabídku v předpokládané celkové jmenovité hodnotě až do výše 1.500.000.000 Kč (jedna miliarda pět set milionů korun českých) s možností navýšení až na 3.000.000.000 Kč (tři miliardy korun českých), ISIN: CZ0003561441 (dále jen „**Dluhopisy**“). Emitent vyhotovil prospekt Dluhopisů ve smyslu Článku 6 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 (dále jen „**Prospekt**“).
- (B) Jednou z podmínek Emisních podmínek (jak jsou definovány níže) je, že Výstavce vystaví tuto Finanční záruku a poskytne ji ve prospěch Agentu pro zajištění k zajištění řádného splacení Zajištěných dluhů (jak jsou definovány níže).
- (C) Agent pro zajištění byl v souladu s ustanovením § 20 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, jmenován agentem pro zajištění a jako takový je oprávněn požadovat po Emitentovi nebo Výstavci uhrazení jakékoli částky, kterou je Emitent nebo Výstavce povinen uhradit jakémukoliv Vlastníkovi dluhopisů (jak je definován níže) podle Emisních podmínek nebo této Finanční záruky.

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

## **1. Definice a výklad**

### **1.1 Definice**

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

„**Celková zaručená částka**“ znamená 4.500.000.000 Kč (čtyři miliardy pět set milionů korun českých).

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

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

- (a) jmenovité hodnoty Dluhopisů;
- (b) úrokových výnosů narostlých ve vztahu k jakýmkoli částkám na základě Dluhopisů a v souvislosti s nimi, včetně jakýchkoliv mimořádných úrokových výnosů nebo jiných obdobných plateb;
- (c) úroků z prodlení ve vztahu k jakýmkoli splatným a nezaplaceným částkám na základě Dluhopisů a v souvislosti s nimi;
- (d) smluvních pokut a jakýchkoli dalších sankčních plateb sjednaných ve vztahu k Dluhopisům a v souvislosti s nimi;

- (e) nákladů a výdajů Agentu pro zajištění vzniklých na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, včetně nákladů a výdajů v souvislosti s uplatněním a vymáháním práv vzniklých na základě Dluhopisů nebo na základě právních předpisů upravujících vztahy na základě Dluhopisů (včetně nákladů rozhodčího nebo soudního řízení a nákladů spojených s výkonem rozhodnutí vydaných v uvedených řízeních nebo uplatněním práv v insolvenčním nebo obdobném řízení);
- (f) újmy vzniklé v důsledku porušení povinností z Dluhopisů nebo Emisních podmínek nebo na základě právních předpisů vztahujících se k Dluhopisům nebo Emisním podmínkám nebo částek z titulu odškodnění podle Dluhopisů nebo Emisních podmínek; a
- (g) vydání bezdůvodného obohacení získaného v souvislosti s Dluhopisy, včetně vydání bezdůvodného obohacení získaného z titulu neplatnosti, neúčinnosti, nevymahatelnosti, zdanlivosti či zrušení jakéhokoli Dluhopisu a v souvislosti s nimi.

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

„**Emitent**“ znamená společnost Accolade Finco Czech 1, s.r.o., se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 17473268, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 372200.

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

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

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

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

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

„**Výzva**“ znamená písemnou výzvu k zaplacení jakékoli částky na základě této Finanční záruky ve formě a o obsahu uvedeném v Příloze č. 1 (*Vzor Výzvy*).

„**Zajištěné dluhy**“ znamená Dluhy až do úhrnné výše 4.500.000.000 Kč (čtyři miliardy pět set milionů korun českých) vznikající v období od vystavení této Finanční záruky do 14. června 2039, které je Emitent nebo Výstavce povinen uhradit Vlastníkům dluhopisů nebo Agentovi pro zajištění na základě Dluhopisů, včetně zejména následujících Dluhů:

- (a) Dluhů vznikajících z Dluhopisů na splacení jistiny Dluhopisů až do výše 3.000.000.000 Kč (tři miliardy korun českých), spolu s příslušenstvím; a
- (b) jakýchkoli jiných Dluhů splatných a neuhrazených Emitentem na základě Emisních podmínek, Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi.

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

## 2. Finanční záruka

### 2.1 Finanční záruka

- (a) Výstavce tímto ve smyslu § 2029 a násl. Občanského zákoníku poskytuje ve prospěch Agentu pro zajištění finanční záruku a bezpodmínečně a neodvolatelně se zavazuje zaplatit Agentovi pro zajištění jakoukoli částku uvedenou v jakékoliv Výzvě. Plnění Výstavce na základě této Finanční záruky je omezeno Celkovou zaručenou částkou.

- (b) Agent pro zajištění může učinit Výzvu pouze v případě, že jsou splněny podmínky článků 3.7 a 3.8 Emisních podmínek.
- (c) Agent pro zajištění může učinit libovolný počet Výzev za předpokladu, že:
  - (i) souhrnná částka plněná Výstavcem Agentovi pro zajištění dle všech Výzev nepřesáhne Celkovou zaručenou částku; a
  - (ii) částka požadovaná Agentem pro zajištění dle Výzvy nepřesáhne výši Zajištěných dluhů splatných k okamžiku, kdy Agent pro zajištění učiní příslušnou Výzvu.
- (d) Výzva bude obsahovat všechny náležitosti uvedené v Příloze č. 1. Takto řádně vyplněná Výzva doručená Výstavci před Datem splnění je dostatečným důkazem práva Agentu pro zajištění obdržet plnění dle této Finanční záruky.
- (e) Výstavce není oprávněn požadovat doručení jakýchkoli dalších dokumentů nebo důkazů ohledně výše Zajištěných dluhů.
- (f) Pokud by Agent pro zajištění byl v budoucnu povinen vrátit jakékoli plnění poskytnuté dle této Finanční záruky, o které byla snížena celková částka této Finanční záruky podle odstavců (a) až (c) tohoto článku 2.1 (Finanční záruka), ať už v souvislosti s insolvencí, odporovatelností takového plnění nebo jinak, bude povinnost Výstavce plnit podle této Finanční záruky nadále trvat v rozsahu, jako by k žádnému snížení nedošlo.

## **2.2 Přijetí finanční záruky**

Agent pro zajištění tímto přijímá tuto Finanční záruku.

## **2.3 Žádné předchozí úkony**

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

## **2.4 Čas plnění**

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

## **2.5 Neodvolatelná a nezávislá Finanční záruka**

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

- (viii) fakt, že nedošlo ke vzniku jakéhokoliv Práva třetí osoby nebo uvolnění takového Práva třetí osoby.

## 2.6 Uplatnění námitek

- (a) Zproštění, snížení nebo splnění povinností Výstavce nebo Emitenta vyplývajících z jakékoli jiné záruky nebo zajištění nebude mít za následek zproštění, snížení nebo splnění povinností Výstavce vyplývajících z této Finanční záruky.
- (b) Výstavce není oprávněn uplatnit vůči Agentovi pro zajištění jakékoli námitky, výjimku, právo nebo povinnost jakékoli povahy, jímž by zpozdil, odepřel, zhoršil, zpochybnil nebo se vyhnul bezpodmínečnému a bezodkladnému plnění veškerých svých povinností vzniklých na základě této Finanční záruky.
- (c) Výstavce zejména není oprávněn uplatnit vůči Agentovi pro zajištění jakékoli námitky, které by vůči kterémukoliv Vlastníku dluhopisů mohl uplatnit Emitent. Výstavce není zejména oprávněn plnění z této Finanční záruky podmínit přezkumem platnosti, existence či vymahatelnosti předmětného závazku z Dluhopisů, nebo vyžadovat, aby Agent pro zajištění před doručením Výzvy vyzval Emitenta k plnění Zajištěných dluhů.
- (d) Povinnosti Výstavce vzniklé na základě této Finanční záruky nebudou dotčeny jakýmkoli právním jednáním, opomenutím, situací či okolností, která by, nebýt tohoto článku 2.6, měla za následek zproštění, snížení či jinou změnu povinností Výstavce vzniklých na základě této Finanční záruky (bez ohledu na to, zda jsou známy Výstavci či Agentovi pro zajištění).

## 2.7 Regresní práva Výstavce

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

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

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

## 3. Prohlášení a ujištění

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

### 3.1 Emisní podmínky

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



### **3.2 Právní postavení**

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

### **3.3 Oprávnění**

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

### **3.4 Žádné porušení**

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

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

### **3.5 Právní závaznost a pořadí práv**

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

### **3.6 Platební neschopnost**

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

### **3.7 Volba práva a prorogace**

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

### **3.8 Data, k nimž se činí prohlášení**

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

## **4. Povinnosti Výstavce**

### **4.1 Poskytování informací**

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

### **4.2 Součinnost**

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

## **5. Platby**

### **5.1 Platby Agentovi pro zajištění**

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

### **5.2 Započtení**

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

### **5.3 Zvýšení plateb**

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

### **5.4 Použití prostředků**

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

## **6. Další ujištění**

Výstavce bude na své vlastní náklady kdykoli činit takové úkony a právní jednání, která jsou nezbytná či dle uvážení Agentu pro zajištění vhodná k tomu, aby umožnil vznik, zachování nebo ochranu Finanční záruky nebo výkon jakéhokoli práva uděleného Agentovi pro zajištění touto Finanční zárukou nebo právními předpisy (včetně případů, kdy takové úkony nebo právní jednání považuje Agent pro zajištění za nezbytná z důvodu změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladu).

## **7. Platnost a účinnost**

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

## **8. Slib odškodnění, výdaje a náklady**

### **8.1 Slib odškodnění**

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

### **8.2 Výdaje a náklady**

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

## **9. Různá ustanovení**

### **9.1 Agent pro zajištění má právo konat**

Jestliže Výstavce nesplní jakoukoli svoji povinnost z této Finanční záruky, Agent pro zajištění má právo, nikoli však povinnost, v plném rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy splnit takovou povinnost nebo zajistit její splnění, a výdaje vzniklé Agentovi pro zajištění v souvislosti s tím ponese Výstavce

### **9.2 Vzdání se imunity**

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

### **9.3 Zajištění plnění třetí osoby**

Je-li v této Finanční záruce ujednáno, že Výstavce „zajistí“, aby třetí osoba plnila Agentovi pro zajištění (a to ať má taková třetí osoba něco učinit nebo se něčeho zdržet), bude takové ujednání vykládáno tak, že se na jeho základě Výstavce ve smyslu § 1769 druhá věta Občanského zákoníku zavazuje k tomu, že třetí

osoba splní, co bylo ujednáno, a Výstavce nahradí škodu, kterou Agent pro zajištění utrpí, pokud ke splnění nedojde.

#### **9.4 Částečná neplatnost**

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

#### **9.5 Neuplatnění práv a vzdání se práva**

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

#### **9.6 Dodatky**

Tuto Finanční záruku lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky.

#### **9.7 Trvající zajištění**

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

#### **9.8 Souběžné uplatnění práv**

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

#### **9.9 Vyloučení některých ustanovení Občanského zákoníku**

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

### **10. Doručování**

#### **10.1 Písemná oznámení**

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

#### **10.2 Adresy pro doručování**

Adresa a e-mailové adresy (a oddělení, případně pracovník, k jehož rukám sdělení směřuje) každé ze smluvních stran pro jakékoli sdělení nebo dokument zasílaný nebo doručovaný na základě této Finanční záruky nebo v souvislosti s ní je adresa a e-mailové adresy uvedené níže, případně jakákoli náhradní

adresa či e-mailová adresa (a oddělení, případně pracovník, k jehož rukám sdělení směřuje), které Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně s předstihem nejméně 5 (pěti) Pracovních dnů.

(a) V případě Výstavce:

**Accolade Holding, a.s.**

Adresa: Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8

K rukám: Milana Kratiny, Zdeňka Šoustala

E-mail: [milan.kratina@accolade.eu](mailto:milan.kratina@accolade.eu), [zdenek.soustal@accolade.eu](mailto:zdenek.soustal@accolade.eu), CC: [bonds@accolade.eu](mailto:bonds@accolade.eu)

(b) V případě Agentu pro zajištění:

**J&T BANKA, a.s.**

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

K rukám: Gabriely Stejskalové

E-mail: [one@jtbank.cz](mailto:one@jtbank.cz)

### 10.3 Doručování

(a) Jakékoli sdělení nebo dokument podávané nebo doručované jednou Smluvní stranou druhé Smluvní straně na základě této Finanční záruky nebo v souvislosti s ní budou považovány za doručené:

(i) pokud jsou doručovány e-mailem, v okamžiku potvrzení o doručení příslušné e-mailové zprávy na server adresáta a obdržení takového e-mailu adresátem v čitelné podobě; nebo

(ii) v případě zaslání formou dopisu tehdy, když byly předány na příslušné adrese.

(b) Jakékoli sdělení nebo dokumenty doručované Agentovi pro zajištění budou považovány za doručené pouze tehdy, byly-li Agentovi pro zajištění skutečně doručeny, a i tehdy pouze pokud byly výslovně adresovány k rukám oddělení nebo pracovníka uvedeného u obchodní firmy Agentu pro zajištění v článku 10.2 (*Adresy pro doručování*) (případně k rukám jakéhokoli náhradního oddělení nebo pracovníka, které Agent pro zajištění pro tento účel oznámí).

(c) Jakékoli sdělení nebo dokumenty podávané nebo doručované Výstavci se považují za doručené třetí Pracovní den po jejich odeslání s využitím provozovatele poštovních služeb.

### 10.4 Jazyk

(a) Jakékoli sdělení poskytované na základě této Finanční záruky nebo v souvislosti s ní musí být vyhotoveno v českém jazyce.

(b) Veškeré dokumenty doručované na základě této Finanční záruky nebo v souvislosti s ní musí být:

(i) v českém jazyce; nebo

(ii) nejsou-li v českém jazyce a vyžádá-li si to Agent pro zajištění, pak k nim musí být přiložen ověřený překlad do českého jazyka, a v tomto případě bude český překlad rozhodující, ledaže by byl daný dokument vyhotoven v jiném jazyce na základě kogentních ustanovení příslušných právních předpisů.

## 11. Převod a postoupení

### 11.1 Žádné převody ani postoupení ze strany Výstavce

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

### 11.2 Přechod práv Agentu pro zajištění

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

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

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

## **12. Stejnopisy**

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

## **13. Rozhodné právo a řešení sporů**

### **13.1 Rozhodné právo**

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

### **13.2 Příslušnost soudů**

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

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

**Accolade Holding, a.s.**

jakožto Výstavce

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: *Milan Bratka*

Funkce: *člen představenstva*

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: *Zdeněk Šal*

Funkce: *člen představenstva*

**J&T BANKA, a.s.**

jakožto Agent pro zajištění

Podpis: 

Jméno: **Gabriele Stejskalová**

Funkce: *NA ZÁKLADĚ POUŘENÍ*

Podpis: 

Jméno: **Ing. Michal Kubeš**

Funkce: **Člen představenstva**



## Příloha 1

### Vzor Výzvy

**Pro:** **Accolade Holding, a.s.**, se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 28645065, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 19102 (dále jen „**Výstavce**“)

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

Odkazujeme na finanční záruku vystavenou Vámi dne \_\_\_\_\_ 2024 v náš prospěch (dále jen „**Finanční záruka**“). Tento dokument je Výzva, jak je tento pojem definován ve Finanční záruce.

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

V souladu s článkem 3.7 (*Akcelerace*) Emisních podmínek Agent pro zajištění rozhodl o tom, že se všechny dluhy z Dluhopisů, včetně dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech, stávají splatnými, jelikož [došlo k Případu porušení dle článku [\_\_\_\_\_] Emisních podmínek] / [o tom rozhodla schůze Vlastníků dluhopisů].

V souladu s článkem 3.8 (*Výkon zajištění a další rozhodnutí*) Emisních podmínek [Agent pro zajištění rozhodl dne [\_\_\_\_\_] o výkonu práv z Finanční záruky] / [schůze Vlastníků dluhopisů konaná dne [\_\_\_\_\_] v [\_\_\_\_\_] rozhodla o výkonu práv z Finanční záruky.]

Tímto vás, dle článku 2.1 (*Finanční záruka*) Finanční záruky, vyzýváme k zaplacení částky [\_\_\_\_\_] [CZK].

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

- Číslo účtu: [\_\_\_\_\_]
- IBAN: [\_\_\_\_\_]
- SWIFT: [\_\_\_\_\_]
- Banka: [\_\_\_\_\_]
- Majitel účtu: [\_\_\_\_\_]

S pozdravem,

**J&T BANKA, a.s.**

jakožto Agent pro zajištění

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: [\_\_\_\_\_]

Funkce: [\_\_\_\_\_]

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: [\_\_\_\_\_]

Funkce: [\_\_\_\_\_]

## POUŽITÍ VÝNOSŮ EMISE

Emitent plánuje použít čistý výnos z emise Dluhopisů k dalšímu rozvoji podnikatelských aktivit Skupiny. Za tímto účelem Emitent poskytne částku čistého výnosu Ručiteli prostřednictvím vnitroskupinové zápůjčky či úvěru a tato částka může být poskytnuta dceřiným společnostem Ručitele v České republice i zahraničí. Dluhopisy jsou vydávány jako „Zelené dluhopisy“, přičemž jejich čistý výnos nebo částka odpovídající jejich čistému výnosu bude použita výlučně na financování či refinancování, a to úplně nebo v části, zelených projektů nebo aktivit spadajících do kategorie Zelené budovy / Obnovitelná energie dle Rámce zeleného financování vyhotoveným Ručitelem v únoru 2024, který může být Ručitelem dále dotakován, upravován, nahrazen nebo jinak měněn (dále jen „**Rámec zeleného financování**“), a to v souladu s jeho podmínkami (takové projekty dále jen „**Zelené projekty**“).

K datu tohoto Prospektu Rámec zeleného financování stanoví, že do kategorie Zelené budovy / Obnovitelná energie spadají projekty splňující následující kritéria:

- Výstavba nových budov či akvizice stávajících budov, které splňují některý z následujících kritérií: (i) budovy, jejichž čistá primární energetická náročnost je nejméně o 10 % nižší než limit pro budovy s téměř nulovou spotřebou energie na příslušném trhu (v případě budov postavených po 31. prosinci 2020), (ii) budovy disponující certifikací BREEAM<sup>9</sup> „Outstanding“, „Excellent“ nebo „Very Good“, (iii) budovy disponující ekvivalentní certifikací WELL<sup>10</sup> („Silver“, „Gold“ nebo „Platinum“), DGNB<sup>11</sup> („Silver“, „Gold“ nebo „Platinum“), LEED<sup>12</sup> („Silver“, „Gold“ nebo „Platinum“), EDGE<sup>13</sup> („Level 1“, „Level 2“ nebo „Level 3“), (iv) budovy disponující průkazem energetické náročnosti třídy „A“ (v případě budov postavených před 31. prosincem 2020), (v) nebo budovy, jejichž energetická náročnost spadá mezi 15 % nejlepších staveb ve státě nebo v regionu (v případě budov postavených před 31. prosincem 2020).
- Renovace existujících budov, které jsou realizovány v souladu s požadavky na generální rekonstrukce nebo pokud vedou k poklesu primární energetické náročnosti alespoň o 30 %.
- Opatření za účelem zvýšení energetické účinnosti a obnovitelné zdroje energie – Instalace obnovitelných zdrojů energie a zařízení pro zvýšení energetické účinnosti (kromě zařízení poháněných fosilními palivy), jako jsou například (ale nikoliv výlučně) fotovoltaika, tepelná čerpadla; větrné turbíny; solární panely pro ohřev teplé vody; solární kolektory; tepelné nebo elektrické akumulární jednotky; vysoce účinné mikrokogenerační jednotky; výměníky tepla / rekuperační systémy; inteligentní řídicí systémy; nová okna; nové dveře; zlepšená tepelná izolace; energeticky úsporné osvětlení; ventilační systémy.
- Opatření klimatické adaptace u budov ve vlastnictví Skupiny – Implementace adaptačních řešení umožňujících odolnost vůči fyzickému klimatu (rizika jako sucho, záplavy, silné srážky), jako je například (ale nikoliv výlučně) modernizace vodovodních zařízení v budově; technická řešení umožňující použití dešťové vody nebo šedé vody; řešení pro zlepšení odvodnění vody ze střechy; implementace řešení, která umožní řízení a využití odtoku povrchových vod a vyhnutí se, snížení nebo oddálení vypouštění dešťových srážek do veřejných kanalizací.

<sup>9</sup> BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) je metoda hodnocení udržitelnosti použitelná pro nové stavby, provozované budovy a renovace. Předmětem BREEAM je environmentální, sociální a ekonomická udržitelnost příslušného aktiva. Hodnocení udržitelnosti hodnoty se provádí v rámci předepsaných kategorií, jako je energie, zdraví a duševní pohoda, inovace, využití půdy, materiály, hospodaření, znečištění, doprava, odpady a voda. Závěrečné hodnocení certifikátu BREEAM se vypočítá jako vážený součet výsledků jednotlivých kategorií. Pro získání certifikace na úrovni „Very Good“ je nutné v hodnocení získat alespoň 55 %, v případě úrovně „Excellent“ alespoň 70 % a v případě úrovně „Outstanding“ alespoň 85 %.

<sup>10</sup> WELL Building Standard je platforma pro navrhování a certifikaci prostor, které mají podporovat lidské zdraví a duševní pohodu. V rámci certifikace se provádí testování v rámci předepsaných kategorií jako jsou například vzduch, voda, tepelná pohoda, světlo, pohyb, výživa, zvuk, psychika, komunita a materiály. Pro získání certifikace na úrovni „Silver“ je nutné v hodnocení získat alespoň 50 bodů a minimálně 1 bod v každé kategorii, v případě úrovně „Gold“ alespoň 60 bodů a minimálně 2 body v každé kategorii a v případě úrovně „Platinum“ alespoň 80 bodů a minimálně 3 body v každé kategorii.

<sup>11</sup> DGNB je systémem pro certifikaci budov, čtvrtí nebo interiérových prostor. Systém je koncipován jako holistický a bere do úvahy celkový životní cyklus projektu. Při hodnocení jsou brány do úvahy především ekologické, ekonomické a socio-kulturní aspekty projektu, které jsou dále doplněny kritérii týkajícími se technické kvality projektu, procesní kvality projektu a kvality jeho lokality. Pro získání certifikace na úrovni „Silver“ je nutné v hodnocení získat alespoň 35%, v případě úrovně „Gold“ alespoň 50% a v případě úrovně „Platinum“ alespoň 65%.

<sup>12</sup> LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) je nejpopulárnější nezávislá certifikace ekologického stavitelství, která hodnotí design, konstrukci a provoz ekologických budov. Zaměřuje se na efektivní využívání materiálů a zodpovědný přístup k životnímu prostředí. Pro získání certifikace na úrovni „Silver“ je nutné v hodnocení získat alespoň 50 bodů, v případě úrovně „Gold“ alespoň 60 bodů a v případě úrovně „Platinum“ alespoň 80 bodů.

<sup>13</sup> EDGE (*Excellence in Design for Greater Efficiencies*) je mezinárodní systém pro certifikaci zelených budov. Pro získání certifikace na úrovni „Level 1“ je nutné demonstrovat úsporu 20 % energií, vodě a energie obsažené v materiálech, pro „Level 2“ je nutné demonstrovat úsporu alespoň 40 % energie spotřebované na místě a pro „Level 3“ je nutné dosáhnout uhlíkové neutrality, tj. využití obnovitelnou energií (ať už vyrobenou na místě projektu nebo jinde) ze 100 %, nebo do 100 % využití tzv. uhlíkové kompenzace.

Rámec zeleného financování je k dispozici na webové stránce Emitenta <https://acolade.eu/> v sekci „O nás, Dluhopisy“. Nezávislé stanovisko (Second Party Opinion) vyhotovené společností Sustainalytics B.V. dne 28. února 2024 za účelem posouzení souladu Rámce zeleného financování s Principy zelených dluhopisů (Green Bond Principles) vydanými International Capital Markets Association a s Principy zelených úvěrů (Green Loan Principles) vydanými Loan Market Association („**Nezávislé stanovisko**“) je k dispozici na webové stránce Emitenta <https://acolade.eu/> v sekci „O nás, Dluhopisy“.

Výbor pro zelené finance ustanovený na úrovni Skupiny (dále jen „**Výbor**“) sestaví (a) roční zprávy o alokaci výnosů z Dluhopisů (a to do úplné alokace výnosů) a (ii) roční zprávy o dopadu, které budou zahrnovat vybrané klíčové ukazatele výkonnosti pro konzistentní měření výkonnosti. Výbor zavede postupy shromažďování a podávání zpráv o údajích a bude udržovat aktuální údaje o dopadu financovaných Zelených projektů na životní prostředí. V případě změn standardů trhu s vykazováním může Výbor odpovídajícím způsobem změnit postupy podávání zpráv. Dokumentace související s vydáváním a alokací výnosů ze Zelených dluhopisů bude zveřejněna na webových stránkách Emitenta <https://acolade.eu/> v sekci „O nás, Dluhopisy“, která bude sloužit jako hlavní platforma pro komunikaci se zúčastněnými stranami a investory.

Rámec zeleného financování ani Nezávislé stanovisko netvoří součást tohoto Prospektu ani do něj nejsou zahrnuty odkazem.

Emitent očekává, že celkové náklady na přípravu emise Dluhopisů, tj. náklady na auditora Emitenta a Ručitele, Vedoucích spolumanažerů, poplatky Centrálního depozitáře, BCPP, ČNB, náklady za právního poradce Emitenta a Vedoucích spolumanažerů a některé další náklady související s emisí Dluhopisů nebo jejím umístěním na trhu, se budou pohybovat ve výši přibližně 38.750.000 Kč v případě, že bude vydána celá předpokládaná jmenovitá hodnota Dluhopisů (tj. 1.500.000.000 Kč) k Datu emise, resp. 72.500.000 Kč v případě vydání celé maximální jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 3.000.000.000 Kč) v rámci upisovací lhůty. Náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou v souladu se sazebníkem burzovních představovány jednorázovým poplatkem za přijetí ve výši 50.000 Kč a ročním poplatkem, jehož výše činí k datu tohoto Prospektu 15.000 Kč.

Emitent očekává, že čistý celkový výnos z emise Dluhopisů bude v případě vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 1.500.000.000 Kč) k Datu emise přibližně 1.461.250.000 Kč, resp. 2.927.500.000 Kč v případě vydání celé maximální jmenovité hodnoty Dluhopisů (tj. 3.000.000.000 Kč) v rámci upisovací lhůty. Emitent k datu tohoto Prospektu nerozhodl o alokaci čistého výnosu na konkrétní projekty. Čistý výnos z emise Dluhopisů, nebo jeho ekvivalent, bude v souladu s Rámcem zeleného financování evidován na příslušném podúctu.

## ODPOVĚDNÁ OSOBA

Tento Prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná společnost Accolade Finco Czech 1, s.r.o., se sídlem Sokolovská 394/17, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 174 73 268, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 372200.

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

V Praze, k datu Prospektu

Za Accolade Finco Czech 1, s.r.o.

  
Jméno: Milan Kratina  
Funkce: Jednatel

  
Jméno: Zdeněk  
Funkce: Jednatel

## VYBRANÉ FINANČNÍ INFORMACE RUČITELE

*Pokud není uvedeno jinak, následující údaje uvádějí vybrané finanční informace týkající se Skupiny k 30. červnu 2023 a za roky končící 31. prosincem 2022 a 31. prosincem 2021, které byly převzaty z konsolidovaných účetních závěrek Ručitele. Údaje uvedené níže by měly být čteny společně s informacemi uvedenými v příslušných účetních závěrkách obsažených v odkazu do tohoto Prospektu.*

### Konsolidovaný výkaz zisků a ztrát

	Za šest měsíců končících 30. června		Za rok končící 31. prosince	
	2023	2022	2022	2021
	<i>(v tis. Kč)</i>			
Tržby .....	2.060.503	1.750.054	3.948.825	3.151.078
Náklady na tržby .....	(1.248.751)	(1.291.864)	(3.248.147)	(1.337.726)
<b>Hrubý zisk</b> .....	<b>811.752</b>	<b>458.190</b>	<b>700.678</b>	<b>1.813.352</b>
Všeobecné a administrativní náklady .....	(4.421)	(3.083)	(16.505)	(4.691)
Náklady na zaměstnance .....	(129.387)	(102.587)	(235.725)	(171.533)
Odpisy a amortizace .....	(30.640)	(30.774)	(52.625)	(57.011)
Ostatní výnosy/náklady .....	(27.021)	252.952	180.158	(97.660)
Čistý výsledek z přecenění investic do nemovitostí .....	-27.192	0	506.803	990.755
Čistý výsledek z přecenění přidružených podniků .....	(41.656)	(260.500)	252.619	862.281
Čistý výsledek z přecenění finančních investic .....	1.910	20.110	99.974	53.215
<b>Provozní zisk</b> .....	<b>553.345</b>	<b>334.308</b>	<b>1.435.377</b>	<b>3.388.708</b>
Finanční výnosy .....	473.934	212.814	897.184	201.978
Finanční náklady .....	(359.777)	(347.101)	(706.767)	(389.045)
Podíl na ziscích finančních investic .....	95.067	58.428	18.310	231.703
<b>Zisk před zdaněním</b> .....	<b>762.569</b>	<b>258.449</b>	<b>1.644.103</b>	<b>3.433.344</b>
Daně z příjmu .....	(47.409)	(9.821)	(114.726)	(52.402)
<b>ZISK ZA OBDOBÍ</b> .....	<b>715.160</b>	<b>248.628</b>	<b>1.529.377</b>	<b>3.380.942</b>
<b>Zisk/(ztráta) za rok připadající na:</b> .....				
Vlastníky mateřské společnosti .....	649.760	285.581	1.597.740	3.415.371
Nekontrolní podíly .....	65.400	(36.953)	(68.363)	(34.429)
<b>ZISK ZA OBDOBÍ</b> .....	<b>715.160</b>	<b>248.628</b>	<b>1.529.377</b>	<b>3.380.942</b>
<b>OSTATNÍ ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b> .....	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CELKOVÝ ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b> .....	<b>715.160</b>	<b>248.628</b>	<b>1.529.377</b>	<b>3.380.942</b>
<b>Celkový úplný výsledek připadající na:</b> ..				
Vlastníky mateřské společnosti .....	649.760	285.581	1.597.740	3.415.371
Nekontrolní podíly .....	65.400	(36.953)	(68.363)	(34.429)

### Konsolidovaná rozvaha

	30. června 2023	2022	31. prosince 2021
		<i>(v tis. Kč)</i>	
<b>AKTIVA</b>			
<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>			
Zásoby .....	53.700	48.088	34.672

	30. června 2023	31. prosince	
		2022	2021
		(v tis. Kč)	
Obchodní a jiné pohledávky .....	460.728	192.857	625.389
Pohledávky z daně z příjmu .....	196.296	336.003	466.725
Zálohy a ostatní oběžná aktiva.....	481.121	313.408	251.927
Hotovost a hotovostní ekvivalenty .....	804.357	667.183	490.862
<b>OBEŽNÁ AKTIVA CELKEM .....</b>	<b>1.996.202</b>	<b>1.557.539</b>	<b>1.869.575</b>
<b>DLOUHODOBÝ MAJETEK .....</b>			
Investiční nemovitosti.....	12.151.790	10.855.529	7.925.097
Investiční nemovitosti ve výstavbě.....	6.498.222	7.518.244	6.422.232
Pozemky, budovy a zařízení.....	788.649	757.551	1.146.128
Nehmotný majetek.....	158.209	143.685	125.531
Investice do přidružených podniků .....	1.346.009	1.239.123	1.108.110
Investice v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztrát	1.248.223	1.263.165	1.028.345
Obchodní a jiné pohledávky.....	2.372.268	1.973.276	581.896
Finanční deriváty .....	48.202	33.015	0
<b>DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM .....</b>	<b>24.611.572</b>	<b>23.783.588</b>	<b>18.337.339</b>
<b>CELKOVÁ AKTIVA .....</b>	<b>26.607.774</b>	<b>25.341.127</b>	<b>20.206.914</b>
<b>ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL .....</b>			
<b>KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....</b>			
Obchodní a jiné závazky .....	1.901.750	2.013.015	2.180.710
Úvěry a půjčky .....	1.987.120	2.801.375	2.334.017
Závazky z leasingu.....	24.683	24.602	26.362
Benefity zaměstnanců.....	22.199	20.084	14.798
Splatná daň z příjmu.....	33.923	11.548	246.577
Rezervy .....	62.520	138.498	69.921
<b>CELKOVÉ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....</b>	<b>4.032.195</b>	<b>5.009.122</b>	<b>4.872.385</b>
<b>DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....</b>			
Obchodní a jiné závazky.....	905.626	351.093	200.081
Úvěry a půjčky .....	10.206.426	9.396.430	5.997.334
Závazky z leasingu.....	549.135	549.727	562.414
Odložený daňový závazek.....	227.185	91.746	105.891
<b>CELKOVÉ DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY .....</b>	<b>11.888.372</b>	<b>10.388.996</b>	<b>6.865.720</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL.....</b>			
Základní kapitál .....	2.400	2.400	2.400
Rezervní fond.....	1.190	1.170	1.170
Nerozdělený zisk .....	10.015.689	8.427.734	5.098.125
Čistý výsledek za období .....	649.760	1.597.740	3.415.371
<b>Vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům</b>			
<b>mateřského podniku.....</b>	<b>10.669.039</b>	<b>10.029.044</b>	<b>8.517.066</b>
Nekontrolní podíl.....	18.168	(86.035)	(48.257)
<b>CELKOVÝ VLASTNÍ KAPITÁL .....</b>	<b>10.687.207</b>	<b>9.943.009</b>	<b>8.468.809</b>

	<b>31. prosince</b>		
	<b>30. června 2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<i>(v tis. Kč)</i>	
<b>CELKOVÁ PASIVA A VLASTNÍ KAPITÁL ....</b>	<b>26.607.774</b>	<b>25.341.127</b>	<b>20.206.914</b>

#### Konsolidovaný výkaz peněžních toků

	<b>Za šest měsíců končících 30. června</b>		<b>Za rok končící 31. prosince</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<i>(v tis. Kč)</i>		
<b>Peněžní toky z provozní činnosti .....</b>				
<b>Zisk za rok.....</b>	<b>649.760</b>	<b>285.581</b>	<b>1.597.740</b>	<b>3.415.371</b>
Úpravy pro: .....				
Amortizace a odpisy .....	30.640	30.774	52.625	57.011
Čistý výsledek z přecenění investic do nemovitostí.....	27.192	0	(506.803)	(990.755)
Čistý výsledek z přecenění přidružených podniků	41.656	260.500	(252.619)	(862.281)
Čistý výsledek z přecenění finančních investic .	(1.910)	(20.110)	(99.974)	(53.215)
Zisk z prodeje investičního majetku.....	(246)	(293.947)	(296.121)	38.962
Finanční výnosy .....	(91.166)	(37.931)	(137.592)	(56.161)
Finanční náklady .....	307.890	149.056	322.669	174.224
Náklad na daň z příjmu .....	47.409	9.821	114.726	52.402
Ostatní bezhotovostní operace .....	588.073	(18.253)	598.513	145.244
<b>Provozní zisk před změnami pracovního kapitálu .....</b>	<b>949.538</b>	<b>79.910</b>	<b>(204.575)</b>	<b>(1.494.568)</b>
Snížení/(nárůst) obchodních a jiných pohledávek	(694.869)	(870.572)	(889.607)	(45.380)
Snížení/(zvýšení) zásob.....	(5.612)	(27.242)	(13.416)	(4.864)
Finanční deriváty.....	(15.187)	(4.021)	(33.015)	0
Zvýšení/(snížení) obchodních a jiných závazků	(673.612)	386.797	591.691	3.381.959
Zvýšení/(snížení) rezerv a zaměstnaneckých benefitů .....	(73.863)	(46.912)	73.863	53.528
<b>Změny čistého pracovního kapitálu .....</b>	<b>(1.463.143)</b>	<b>(561.950)</b>	<b>(270.484)</b>	<b>3.385.243</b>
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti .....</b>	<b>(513.605)</b>	<b>(482.040)</b>	<b>(475.059)</b>	<b>1.890.675</b>
<b>Investiční aktivity .....</b>				
Pořízení investičního majetku .....	(303.431)	(5.000.223)	(3.519.641)	(10.220.415)
Pořízení pozemků, budov a zařízení .....	(76.177)	(63.986)	(78.688)	(315.021)
Pořízení nehmotného majetku.....	(16.911)	(24.227)	(25.700)	(22.446)
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí, DHM a nehmotného majetku.....	17.072	718.177	718.306	4.649.451
Akvizice nových akcií, očištěné o hotovost	(625.325)	(45.890)	(615.293)	(600.195)
Přijatý úrok.....	91.166	37.931	137.592	56.161
<b>Čistá peněžní prostředky použité na investiční činnosti.....</b>	<b>(913.606)</b>	<b>(4.378.218)</b>	<b>(3.383.424)</b>	<b>(6.452.466)</b>
<b>Financování činností .....</b>				
Dividendy vyplácené držitelům mateřského podniku .....	0	(120.000)	(120.000)	(60.000)
Splácení půjček.....	(240.570)	(1.104.181)	(1.685.577)	(833.237)
Příjmy z úvěrů a půjček.....	1.479.108	6.839.222	4.591.672	2.399.257
Platba leasingových závazků .....	(14.279)	(13.821)	(26.362)	(26.435)
Placené úroky z úvěrů a půjček .....	(309.634)	(150.513)	(322.669)	(174.224)

	Za šest měsíců končících 30. června		Za rok končící 31. prosince	
	2023	2022	2022	2021
	(v tis. Kč)			
<b>Čisté peněžní prostředky (použité v) / z finančních činností.....</b>	<b>914.625</b>	<b>5.450.707</b>	<b>2.437.064</b>	<b>1.305.361</b>
<b>Čistý nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.....</b>	<b>137.174</b>	<b>876.030</b>	<b>176.321</b>	<b>158.941</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na začátku roku</b>	<b>667.183</b>	<b>490.862</b>	<b>490.862</b>	<b>331.921</b>
Kurzové (ztráty)/zisky na hotovosti a peněžních ekvivalentech.....	0	0	0	0
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku ..</b>	<b>804.357</b>	<b>1.366.892</b>	<b>667.183</b>	<b>490.862</b>

### Alternativní výkonnostní ukazatele

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

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

#### Ukazatel LTV

Ukazatel LTV představuje poměr čisté zadluženosti Skupiny (tj. celkových krátkodobých i dlouhodobých závazků – úvěrů a zápůjček a závazků z nájmu, vždy po odečtení peněžních prostředků a jejich ekvivalentů) vůči vybraným kategoriím hodnotových aktiv Skupiny (tj. investiční nemovitosti, investiční nemovitosti ve výstavbě, dlouhodobý hmotný majetek, podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem a ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly).

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

Následující tabulka uvádí sesouhlasení Ukazatele LTV Skupiny k 30. červnu 2023, 31. prosinci 2022 a 31. prosinci 2021.

	30. června 2023	31. prosince	
		2022	2021
	(v tis. Kč)		
Krátkodobé závazky – úvěry a půjčky.....	1.987.120	2.801.375	2.334.017
Krátkodobé závazky – závazky z nájmu.....	24.683	24.602	26.362
Dlouhodobé závazky – úvěry a půjčky.....	10.206.426	9.396.430	5.997.334
Dlouhodobé závazky – závazky z nájmu.....	549.135	549.727	562.414
<i>minus</i>			
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty.....</i>	804.357	667.183	490.862
<b>Čistá zadluženost.....</b>	<b>11.963.007</b>	<b>12.104.951</b>	<b>8.429.265</b>
<i>Děleno</i>			
Investiční nemovitosti.....	12.151.790	10.855.529	7.925.097
Investiční nemovitosti ve výstavbě.....	6.498.222	7.518.244	6.422.232
Dlouhodobý hmotný majetek.....	788.649	757.551	1.146.128
Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem.....	1.346.009	1.239.123	1.108.110



Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly .....	1.248.223	1.263.165	1.028.345
<b>Celková hodnotová aktiva .....</b>	<b>22.032.893</b>	<b>21.633.612</b>	<b>17.629.912</b>
<b>Ukazatel LTV (v %)</b>	<b>54,30</b>	<b>55,95</b>	<b>47,81</b>

#### Ukazatel poměru prioritního dluhu

Ukazatel poměru prioritního dluhu představuje poměr prioritních dluhů Skupiny (za které se pro účely výpočtu považují úvěry a půjčky, které jsou zajištěny zástavními právy a úvěry a půjčky, jejichž dlužníkem jsou dceřiné společnosti Ručitele, vždy po odečtení peněžních prostředků a jejich ekvivalentů) vůči vybraným kategoriím hodnotových aktiv Skupiny (tj. investiční nemovitosti, investiční nemovitosti ve výstavbě, dlouhodobý hmotný majetek, podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem a ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly).

Emitent prezentuje Ukazatel poměru prioritního dluhu, protože poskytuje investorům relevantní informace o tom, jaký je poměr dluhů Skupiny z finančního zajištění, které jsou strukturálně nadřizeny dluhům z Dluhopisů, tedy informace o tom, jaké množství aktiv má Skupina k dispozici k případné úhradě svých nezajištěných závazků, včetně svých dluhů z Dluhopisů.

Jelikož jsou výpočty Ukazatele poměru prioritního dluhu velmi specificky nastavené konkrétně ve vztahu k plnění finančních povinností uvedených v Emisních podmínkách, není možné veškeré údaje obsažené ve výpočtech Ukazatele poměru prioritního dluhu sesouhlasit na položky uvedené v účetních závěrkách Ručitele, neboť byly čerpány z účetních podkladů Ručitele. Tyto položky jsou ve výpočtech níže označeny (\*).

	30. června 2023	31. prosince 2022	2021
		(v tis. Kč)	
Prioritní dluhy(*) .....	9.740.885	9.734.979	6.403.072
<i>minus</i>			
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty</i> .....	804.357	667.183	490.862
<b>Čistý prioritní dluh .....</b>	<b>8.936.528</b>	<b>9.067.796</b>	<b>5.912.210</b>
<i>děleno</i>			
Investiční nemovitosti .....	12.151.790	10.855.529	7.925.097
Investiční nemovitosti ve výstavbě .....	6.498.222	7.518.244	6.422.232
Dlouhodobý hmotný majetek .....	788.649	757.551	1.146.128
Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem .....	1.346.009	1.239.123	1.108.110
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly .....	1.248.223	1.263.165	1.028.345
<b>Celková hodnotová aktiva .....</b>	<b>22.032.893</b>	<b>21.633.612</b>	<b>17.629.912</b>
<b>Ukazatel poměru prioritního dluhu (v %)</b> .....	<b>40,56</b>	<b>41,92</b>	<b>33,54</b>

#### Ukazatel poměru vlastního kapitálu

Ukazatel poměru vlastního kapitálu představuje poměr vlastního kapitálu Ručitele na konsolidované bázi (za který se pro účely výpočtu považuje vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům mateřského podniku Ručitele na konsolidovaném základě a nekontrolní podíly Ručitele na konsolidovaném základě) vůči celkovým aktivům Ručitele na konsolidovaném základě.

Emitent prezentuje Ukazatel poměru vlastního kapitálu, protože poskytuje investorům relevantní informace o tom, jaký je rozsah vlastních zdrojů, které má Skupina k dispozici pro realizaci své podnikatelské činnosti.

Následující tabulka uvádí sesouhlasení Ukazatele poměru vlastního kapitálu k 30. červnu 2023, 31. prosinci 2022 a 31. prosinci 2021.

	30. června 2023	31. prosince 2022	2021
		(v tis. Kč)	
Vlastní kapitál přiřaditelný akcionářům .....	10.669.039	10.029.044	8.517.066
Nekontrolní podíly .....	18.168	(86.035)	(48.257)

	30. června	31. prosince	
	2023	2022	2021
<b>Celkový vlastní kapitál .....</b>	<b>10.687.207</b>	<b>9.943.009</b>	<b>8.468.809</b>
<i>děleno</i>			
<b>Celková aktiva.....</b>	<b>26.607.774</b>	<b>25.341.127</b>	<b>20.206.914</b>
<b>Ukazatel poměru vlastního kapitálu (v %) .....</b>	<b>40,17</b>	<b>39,24</b>	<b>41,91</b>

## INFORMACE O EMITENTOVĚ

### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Emitent byl založen 29. srpna 2022 na dobu neurčitou. Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**NOZ**“), a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“). LEI Emitenta je 3157007OM9PHG41T5E59 a jeho webové stránky jsou <https://accolade.eu/>, přičemž informace na webových stránkách Emitenta nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu. Emitenta lze kontaktovat na telefonním čísle +420 220 303 019 a e-mailu [bonds@accolade.eu](mailto:bonds@accolade.eu).

### 2. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Základní kapitál Emitenta k datu tohoto Prospektu činí 24.000 Kč a je plně splacen. Emitent má jediného společníka, a to Ručitele, který 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. Emitent se neřídí zvláštními zásadami, které by bránily zneužití kontroly nad Emitentem ze strany Ručitele. Emitent se řídí pravidly a opatřeními stanovenými platnou právní úpravou a domnívá se, že jsou dostatečná. Emitent si není vědom žádných ujednání, která by mohla k pozdějšímu datu vést ke změně kontroly nad Emitentem.

Emitent je závislý na své mateřské společnosti, kterou je Ručitel. Emitent byl založen Ručitelem za účelem získání finančních prostředků a jejich dalšího poskytnutí Ručiteli formou zápůjčky, úvěru nebo jiného způsobu financování. Schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů bude zcela závislá na schopnosti Ručitele plnit své závazky vůči Emitentovi. Tato skutečnost zakládá závislost zdroje příjmů Emitenta na Ručiteli a jeho finančních výsledcích. Bližší informace jsou uvedeny v části „*Rizikové faktory – Rizika týkající se Emitenta a Ručitele – Riziko Emitenta jako účelově založené společnosti*“.

### 3. PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA

Emitent je účelově založená společnost pro účely vydání Dluhopisů. Hlavní činností Emitenta je poskytnutí finančních prostředků získaných prostřednictvím Emise formou úvěru Ručiteli prostřednictvím zápůjčky, úvěru nebo jiných forem financování. Emitent v současné době žádnou další podnikatelskou činnost nevykonává. Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent jako takový nesoutěží na žádném trhu a nemá žádné relevantní tržní podíly a postavení. Předmět podnikání Emitenta je upraven v jeho zakladatelské listině v článku IV.

### 4. ZADLUŽENÍ

Emitent plní veškeré své dluhy řádně a včas. Emitent si není vědom jakékoli pro něj specifické nedávné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta. K datu tohoto Prospektu neposkytl Emitent žádné zápůjčky, úvěry či jiné formy financování.

Emitent očekává, že k Datu emise nebo okolo Data emise Dluhopisů uzavře s Ručitelem smlouvu o úvěru nebo smlouvu o zápůjčce nebo jiné obdobné smlouvy, na jejichž základě Emitent poskytne Ručiteli úvěr až do výše čistých výnosů z vydaných Dluhopisů. Kromě výše uvedeného záměru poskytnout Ručiteli úvěr si Emitent, od data svého vzniku, není vědom žádných významných změn struktury svého financování.

Emitent byl založen za účelem vydání Dluhopisů a předpokládá, že jediným zdrojem jeho financování budou jím vydané Dluhopisy. Emitent zamýšlí poskytnout výtěžek Dluhopisů Ručiteli formou vnitroskupinové zápůjčky či úvěru, tudíž činnost Emitenta bude rovněž financována přijatými úroky z takového financování. Kromě výše uvedeného si Emitent není vědom, a ani neočekává potřebu, jakéhokoliv dalšího financování své vlastní činnosti, neboť žádnou podnikatelskou činnost nevykonává.

### 5. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

V souladu se ZOK a zakladatelskou listinou společnosti jsou statutárním orgánem Emitenta jednatele. Emitent nezřídil dozorčí radu.

**Valná hromada**

Valná hromada je nejvyšším orgánem Emitenta. Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo zakladatelská listina Emitenta zahrnují do působnosti valné hromady. Valná hromada si dále může vyhradit rozhodování případů, které podle zákona náleží do působnosti jiného orgánu společnosti. Valná hromada se koná nejméně jednou za rok nejpozději do šesti měsíců od posledního dne uplynulého účetního období. Valná hromada je usnášeníschopná, pokud jsou přítomni společníci, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů všech společníků. Rozhodnutí valné hromady je přijato, hlasovala-li pro ně většina hlasů přítomných společníků, nestanoví-li zákon či zakladatelská listina jinak. Jediný společník Emitenta vykonává pravomoci v působnosti valné hromady.

### **Jednatelé**

Jednatel je statutárním orgánem, jenž řídí činnost Emitenta a jedná jeho jménem, rozhoduje o všech záležitostech Emitenta, pokud nejsou zákonem nebo zakladatelskou listinou Emitenta vyhrazeny do působnosti valné hromady. Emitent má dva jednatele. Za Emitenta je oprávněn jednat každý z jednatelů samostatně a žádný z jednatelů nepodléhá zákazu konkurence v rozsahu stanoveném § 199 ZOK. Jednatele volí a odvolává valná hromada, opětovná volba jednatelů je možná.

Jednateli Emitenta k datu tohoto Prospektu jsou:

*Milan Kratina*

Den vzniku funkce: 29. srpna 2022

Členství v orgánech jiných společností, resp. vlastnictví podílů v jiných společnostech vně Emitenta, je-li takové členství či vlastnictví pro Emitenta významné:

- Žádné

*Zdeněk Šoustal*

Den vzniku členství: 29. srpna 2022

Členství v orgánech jiných společností, resp. vlastnictví podílů v jiných společnostech vně Emitenta, je-li takové členství či vlastnictví pro Emitenta významné:

- předseda představenstva společnosti MY Portfolio Holding, a.s., IČ: 14097451, se sídlem V celnici 1040/5, Nové město, 110 00 Praha 1; vlastník 25 % akcií MY Portfolio Holding, a.s. a působí v orgánech jejích dceřiných společností.
- předseda představenstva a majoritní vlastník akcií společnosti Reticulum, a.s., IČ: 47973561, se sídlem Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8 a působí v orgánech jejích dceřiných společností.
- předseda představenstva a majoritní vlastník akcií společnosti Reticulum Holding a.s., IČ: 06634265, se sídlem Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8 a působí v orgánech jejích dceřiných společností.
- společník s podílem o velikosti 32 % ve společnosti JCHS Invest s.r.o., IČ: 06860125, se sídlem Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8.
- člen představenstva a vlastník 60 % akcií společnosti V-Sharp Ventures Alpha SE, se sídlem Pernerova 676/51, Karlín, 186 00 Praha 8 a působí v orgánech jejích dceřiných společností.

Pracovní adresu jednatelů Emitenta je Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8 – Karlín, Česká republika.

### ***Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů***

Jednatelé Emitenta jsou, jak je uvedeno výše, jednatele Ručitele a členy orgánů i dalších společností ve Skupině včetně dceřiných společností Ručitele. Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent poskytne výnos z emise Dluhopisů Ručiteli formou vnitroskupinové zápůjčky či úvěru, může u těchto osob dojít ke střetu zájmů vzhledem k rozdílným zájmům Emitenta a Ručitele coby věřitele a dlužníka z předmětné zápůjčky. Žádné další možné střety zájmů mezi povinnostmi členů statutárních a dozorčích orgánů k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi Emitentovi nejsou známy.

## **6. VÝZNAMNÉ SMLOUVY**

Emitent nemá uzavřeny takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku dluhů nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit dluhy vůči držitelům cenných papírů na základě emitovaných cenných papírů.

## INFORMACE O RUČITELI

### 1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ RUČITELE

Skupina podniká v oblasti developmentu, prodeje, správy a pronajímání nemovitostí pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce. Působí zejména v České republice a Polsku a dále v Německu, Nizozemí, Slovensku a Španělsku. Kromě toho Skupina vlastní zakladatelské akcie a je manažerem fondu kvalifikovaných investorů Fond Accolade a provozuje mezinárodní letiště Brno Tuřany, druhé největší letiště v České republice dle počtu přepravených osob.<sup>14</sup> Skupina provozuje obchodní model zaměřený zejména na vybudování a následný prodej nemovitosti, vybrané nemovitosti také vlastní a dlouhodobě pronajímá, díky čemuž jsou její zájmy úzce provázány se zájmy jejích nájemců.

Skupina se zaměřuje na development a prodej, případně vlastnictví velkých víceúčelových průmyslových parků s cílem oslovit co největší počet potenciálních nájemců prostřednictvím flexibilní nabídky. K 31. prosinci 2023 měla Skupina portfolio nemovitostí o rozloze 1.245.865 metrů čtverečních v 28 průmyslových parcích ve čtyřech zemích s mírou obsazenosti 80 %. Strategie Skupiny je zaměřena na řízený organický růst portfolia nemovitostí, strategické investice, a to především prostřednictvím rozvoje vedeného nájemci, strategické akvizice a na selektivní strategickou expanzi do nových geografických oblastí.

Za šest měsíců končících 30. června 2023 a 2022 činily tržby Skupiny 2.061 milionů Kč, resp. 1.750 milionů Kč. Zisk Skupiny za stejná období činil 715,2 milionů Kč, resp. 248,6 milionů Kč. V letech končících 31. prosince 2022 a 2021 činily tržby Skupiny 3.949 milionů Kč, resp. 3.151 milionů Kč. Zisk Skupiny za stejná období činil 1.529 milionů Kč, resp. 3.381 milionů Kč. K 30. červnu 2023 měla Skupina 283 zaměstnanců.

Ručitel má manažerský tým s rozsáhlými zkušenostmi v oblasti nemovitostí, zejména v regionu střední Evropy, se zvláštními odbornými znalostmi v oblasti správy majetku a nemovitostí, financování, pronájmu a developmentu. Skupina rovněž těží z místních znalostí a zkušeností svých regionálních manažerů.

Ručitel byl založen 23. prosince 2010 na dobu neurčitou. Cíle a účel Ručitele jsou upraveny v jeho stanovách v článku 5 (*Předmět podnikání a činnosti Společnosti*), jeho předmětem podnikání je (i) nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí a (ii) poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, jeho předmětem činnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Ručitel se při své činnosti řídí českými právními předpisy, a to NOZ, ZOK a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů. Ručiteli bylo přiděleno identifikační číslo LEI: 315700DJG0G8FUQIP845 a má dostupné webové stránky na adrese [www.accolade.eu](http://www.accolade.eu), přičemž informace na webových stránkách Ručitele nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu. Ručitele lze kontaktovat na telefonním čísle +420 220 303 019 nebo e-mailu [bonds@accolade.eu](mailto:bonds@accolade.eu).

### 2. KOMPARATIVNÍ VÝHODY A VÝZVY PRO SKUPINU

*Atraktivní a odolný průmyslový a logistický sektor s mnoha pozitivními strukturálními faktory poptávky a zvýšenými překážkami pro nové konkurenty.*

Skupina těží ze silné poptávky po nemovitostech pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce a z aktuálně velmi nízké nabídky volných prostor na trhu. V České republice dosahovala ve 4. čtvrtletí roku 2023 míra neobsazenosti průmyslových a logistických nemovitostí 1,75 %<sup>15</sup>, na Slovensku dosahovala ve stejném období 2,64 %<sup>16</sup> a v Polsku 7,4 %.<sup>17</sup> Aktuální nízká míra neobsazenosti vytváří tlak na zvyšování nájmů. Nájemci a potenciální nájemci jsou nejčastěji společnosti ze tří segmentů, a to lehká výroba, logistika a e-commerce. Nejdůležitějšími faktory pro udržení silné poptávky po volných prostorech pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce jsou následující.

- Segment e-commerce a maloobchodní prodej – segment e-commerce zejména v post-covidové době zažíval velmi výrazný růst, tažený změnou chování koncových zákazníků směrem k on-line nákupům. I když tento trend v současné době oslabuje v důsledku makroekonomické situace a snížené poptávky, management Skupiny se domnívá, že podíl on-line nákupů bude v dlouhodobém kontextu nadále narůstat na úkor klasických fyzických prodejů.

<sup>14</sup> Zdroj: Vnitřní analýza Skupiny.

<sup>15</sup> Zdroj: CBRE: Czech Republic Industrial and Logistics Market Figures, Q4 2023, dostupné zde: <https://mktgdocs.cbre.com/2299/2aefc317-e7a3-4b6e-a45c-f1a817edb72b-2366706430.pdf>.

<sup>16</sup> Zdroj: CBRE: Slovakia, Q4 2023, dostupné zde: <https://mktgdocs.cbre.com/2299/c848b7b3-61ad-42cc-bb35-4d547cebd80a-503953497.pdf>.

<sup>17</sup> Zdroj: CBRE: Industrial and logistics market, Poland Q4 2023, dostupné zde: <https://mktgdocs.cbre.com/2299/e892ddba-000f-4131-a1bc-1e194e5be94c-2577723845.pdf>.

- Trend FriendShoringu a soběstačnosti Evropy – Část výrobních kapacit, které se v minulosti stěhovaly za levnější výrobu, zejména do Asie, se nyní vrací zpět do Evropy. Tento trend je patrný zejména z několika důvodů, kterými jsou, například stírání nákladových rozdílů díky automatizaci a robotizaci a také díky rostoucím mzdovým nákladům v Asii. Důvodem jsou také rostoucí politická rizika a s tím spojená obava ze závislosti na dodavatelích ze třetích zemí, zejména pak ve vybraných výrobních sektorech nebo například segmentu zdravotnictví, farmacie či v některých technologických odvětvích. To vše vytváří tlak na větší soběstačnost Evropy a s tím související poptávku po vhodných prostorech pro výrobu či skladování. Management skupiny se domnívá, že Skupina má výhodnou pozici pro to, aby tuto poptávku naplnila.
- Udržitelnost a ESG – Udržitelnost hraje čím dál větší roli v rozhodování a chování ekonomických subjektů, zejména v rámci EU. Tlak na snižování uhlíkové stopy a cesta k neutralitě se již stávají běžnými faktory v rozhodování o umístění investic. Řada ekonomických subjektů proto při výběru může preferovat obchodní partnery, kteří plní kritéria udržitelnosti. Management skupiny se domnívá, že Skupina má dobrou pozici pro to, aby z tohoto trendu těžila.

Skupina je přesvědčena, že díky svému portfoliu nemovitostí má dobrou pozici, aby mohla těžit z významného segmentu maloobchodního online prodeje v Evropě po jeho zrychlení během pandemie COVID-19, které donutilo maloobchodníky přehodnotit své dodavatelské řetězce a postupně rozvíjet své logistické sítě. I přes zvýšenou opatrnost při utrácení spojenou s nestabilními makroekonomickými podmínkami zůstává úroveň rozšíření e-commerce nad úrovní před pandemií COVID-19 a Skupina předpokládá, že sektor e-commerce si díky komfortu, který poskytuje zákazníkům oproti klasickým kamenným prodejnám, nadále přinejmenším udrží svůj ekonomický význam.

***Portfolio průmyslových parků a dalších lokalit, které oslovují širokou, mezinárodní a diverzifikovanou základnu nájemců a zájemců o koupi.***

Skupina se zaměřuje na development velkých víceúčelových průmyslových parků. K 31. prosinci 2023 i k datu tohoto Prospektu se nemovitostní portfolio Skupiny skládalo z 28 průmyslových parků, které jsou většinou strategicky umístěny v blízkosti hlavních měst nebo velkých měst Evropy a významných dopravních uzlů. Skupina se soustředí na strategické lokality, které jsou umístěny vždy v blízkosti hlavních dopravních uzlů, které jsou dále napojeny na hlavní dopravní koridory, případně na větší města. Skupina má širokou a diverzifikovanou mezinárodní základnu nájemců z řad špičkových společností z nejrůznějších odvětví, včetně výroby (například Bridgestone, Miele, GE Aviation, Autostore), retailu a e-commerce (například IKEA, H&M, Dermacol, Richter+Frenzel) a logistiky (DHL, DB Schenker a DPD, InPost). Skupina dosáhla solidní rovnováhy mezi diverzifikací a koncentrací nájemní základny, přičemž žádný jednotlivý nájemce se na celkových hrubých příjmech z pronájmu Skupiny nepodílel více než 8 %.

***Průkopník v oblasti udržitelnosti***

Skupina od svého založení buduje své nemovitosti s cílem dlouhodobě je provozovat a vlastnit. V důsledku toho je udržitelnost důležitou součástí strategie skupiny, která dále přitahuje nájemce, neboť ti vyžadují stále vyšší standardy udržitelnosti výstavby a provozu. Skupina zpravidla certifikuje všechny své nové nemovitosti pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce metodou environmentálního hodnocení *Building Research Establishment Environmental Assessment Method* („BREEAM“), což je první standardizovaná metoda na světě pro hodnocení udržitelnosti budov. Od roku 2022 plánuje Skupina pro většinu nových staveb obdržet minimální hodnocení BREEAM *Excellent*, případně jinou obdobnou certifikaci, avšak ve výjimečných případech může realizovat budovy s nižším hodnocením. K 31. prosinci 2023 vlastnila Skupina 8 budov s certifikací nižší než BREEAM *Excellent*, respektive než ekvivalentní certifikace. Dále se Skupina zaměřuje na revitalizaci brownfieldů a ke dni 31. prosince 2023 s 17 % nemovitostního portfolia Skupiny dle pronajímatelné plochy nachází na půdě revitalizovaných brownfieldů.

K 31. prosinci 2023 měla skupina na střeších svých budov umístěny fotovoltaické o celkovém instalovaném výkonu 498 kWp solární energie a za dobu své existence realizovala projekty s celkovým instalovaným výkonem 5,268 MWp, přičemž některé z nich byly Skupinou po realizaci, společně s příslušnými budovami, prodány. K datu tohoto Prospektu Skupina připravuje realizaci 7,5 MWp projektu FVE v parku Cheb, 2,05 MWp v Ostrově u Stříbra a dalších 6,73 MWp na ostatních projektech. Obchodní model projektů fotovoltaických zdrojů je Skupinou připraven bez nutnosti podpory formou státní podpory nebo jiného obdobného plnění. Případná státní podpora (vycházející z např. modernizačního fondu, národního plánu obnovy apod.) bude mít pozitivní vliv na ekonomické podmínky projektu, ale její případné nedosažení nepředstavuje riziko pro realizaci projektu.

### ***Podnikatelský tým vedený zakladateli, kteří jsou současně jediní akcionáři a silným týmem manažerů.***

Skupina disponuje silným manažerským týmem, který vedou členové představenstva Milan Kratina a Zdeněk Šoustal. Pánové Milan Kratina a Zdeněk Šoustal se Skupině plně věnují od jejího založení v roce 2011 a nadále se osobně aktivně podílejí na řízení Skupiny. Zakladatel Skupiny, pan Kratina je generálním ředitelem Ručitele. Řediteli Skupiny pomáhá zkušený manažerský tým čítající přibližně 8 osob. Skupina rovněž těží z místních znalostí a zkušeností svých národních manažerů, jejichž přínos je nedílnou součástí podnikání. Emitent se zavázal k trvalému a postupnému posilování týmu, jakož i k zavádění osvědčených postupů s ohledem na správu a řízení společnosti a nadále upravuje a dále posiluje své interní postupy, aby vyhovovaly vyvíjejícím se standardům.

### ***Výzvy pro podnikatelskou činnost Skupiny***

Management Skupiny se domnívá, že Skupina má dobrou pozici, aby mohla dále těžit z výše popsáných hospodářských trendů a rostoucí poptávky, která zvyšuje obsazenost a příjmy z prodeje logistických nemovitostí, případně jejich pronájmu a těžit z dalších komparativních výhod Skupiny, které jsou popsány výše. Podnikání Skupiny je rovněž vystaveno rizikům, které jsou blíže popsány v sekci „*Rizikové faktory – Rizika související s podnikáním Skupiny a odvětvím obecně*“ a materializace těchto rizik může mít negativní dopad na pozici Skupiny na trhu.

## **3. STRATEGIE**

### ***Řízený organický růst, především prostřednictvím strategické selekce atraktivních lokalit.***

Skupina se snaží využít silných fundamentů evropských logistických trhů a pokračovat v organickém růstu svého portfolia nemovitostí, především výstavbou nových nemovitostí či selektivními akvizicemi, a to jak na trzích, kde již Skupina působí, tak i na dalších trzích. Skupina své nemovitosti soustředí ve vybraných oblastech kolem logistických center se strategickým rozvojovým potenciálem nebo v lokalitách vhodných pro průmyslovou výrobu, v obou případech převážně v blízkosti velkých měst a významných dopravních uzlů. Skupina současně bere v potaz i důležitost nearshoringu, tj. přesunu výrobních kapacit blíže k cílovým trhům a friendshoringu, tj. přesunu výrobních kapacit do politicky sprátených zemí, energetickou bezpečnost a potřebu snižování uhlíkové stopy. Skupina aktivně uplatňuje strategii selekce prováděné na základě vlastní analýzy nebo konzultace se svými nájemci. Skupina má v úmyslu růst uspokojováním potřeb svých klientů, a to buď rozšířením stávající nemovitostí, nebo výstavbou zcela nových. Skupina plánuje průběžně vyhodnocovat nové investiční příležitosti k nákupu pozemků ve strategických lokalitách, kde se očekává nárůst poptávky po logistických prostorách.

### ***Selektivní strategická expanze do nových zeměpisných oblastí***

Vzhledem k nedostatku moderních průmyslových parků a zvýšené poptávce po těchto prostorách v celé Evropě zvažuje Skupina selektivní expanzi na nové trhy, kde v současné době není přítomna vůbec nebo jen omezeně, především do Německa, Nizozemska, Chorvatska a Maďarska. Jakákoli taková expanze bude v souladu se strategií skupiny zaměřenou na prodej nemovitostí pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce případně jejich pronájem.

### ***Trvalé zaměření na udržitelnost a společenskou odpovědnost***

S cílem ještě více rozšířit snahy Skupiny na poli udržitelnosti, vydala Skupina v roce 2023 Strategii ESG, v níž shrnuje své základní cíle a závazky.

Skupina se hodlá i nadále zaměřovat na udržitelnost jako na důležitou součást své strategie. Skupina se nadále plánuje zaměřovat na revitalizaci brownfieldů a plánuje zajistit, aby všechny nově postavené budovy splňovaly její politiku certifikace podle systému BREEAM nejméně na úrovni „*Excellent*“, avšak ve výjimečných případech může realizovat budovy s nižším hodnocením.

Skupina dále usiluje o rozvoj nově zavedeného podnikání v oblasti udržitelné energie. K 31. prosinci 2023 realizovala Skupina projekty s celkovým instalovaným výkonem solární energie 5,268 MWp a ke stejnému datu disponovala 498 kWp instalovaného výkonu solární energie na střeších svých budov. K datu tohoto Prospektu Skupina připravuje realizaci 7,5 MWp projektu FVE v parku Cheb, 2,05 MWp v Ostrově u Stříbra a dalších 6,73 MWp na ostatních projektech. Skupina se snaží minimalizovat svůj enviromentální dopad zejména pomocí zadržování dešťové vody, minimalizaci užití trávníků a jejich nahrazení přirozeně se vyskytujícími porosty, zavedením nabíjecích stanic pro elektromobily, užitím speciální membránové střechy, která minimalizuje vyhřívání nemovitostí v průběhu letních měsíců, vybudováním včelích úlů, stanovišť pro ještěrky nebo hmyzích hotelů nebo zavedením přírodních politik na úsporu pitné vody.

Skupina v souladu se svou ESG strategií vytváří vhodné podmínky pro své zaměstnance a realizuje politiku rovných příležitostí a vytváří příležitosti pro další vzdělávání a motivaci zaměstnanců. Co se týče samotného řízení, Skupina klade důraz na etické jednání v souladu se svým etickým kodexem.

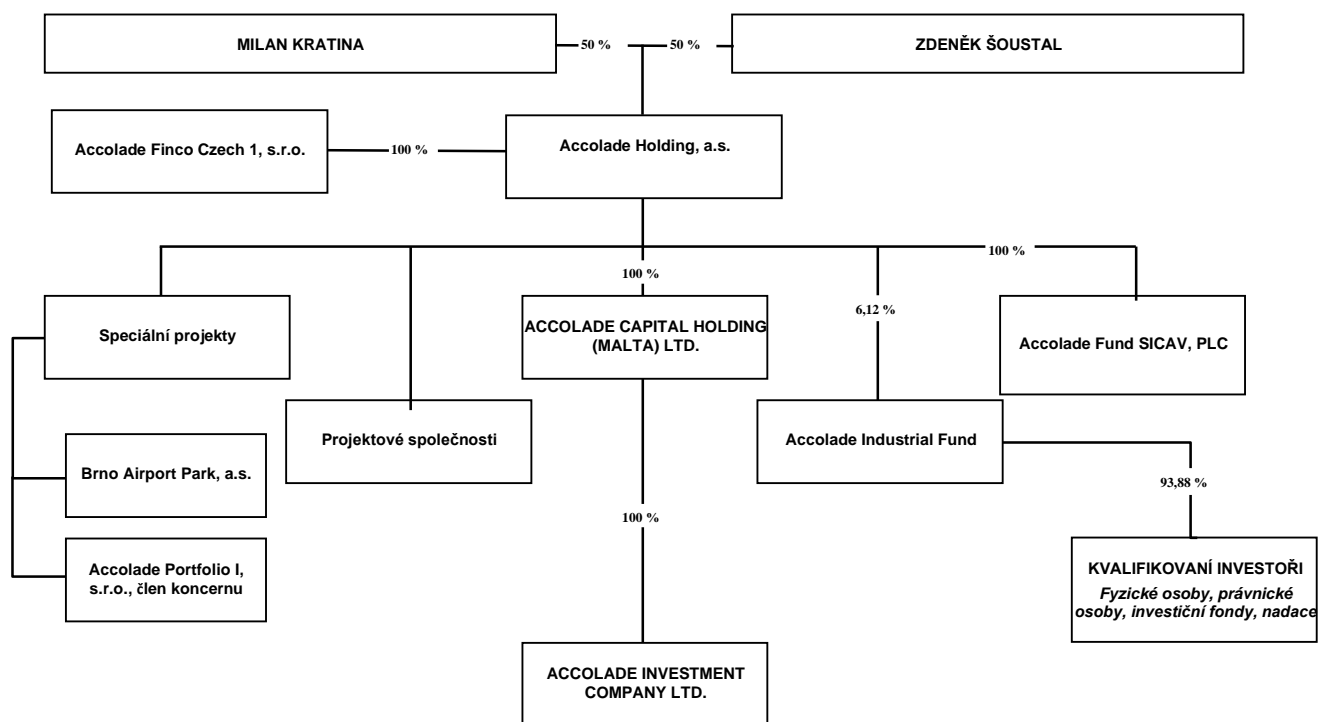
Skupina rovněž plánuje podporovat komunitní skupiny a charitativní organizace s cílem odpovědného společenského přístupu. Skupina je aktivní zejména podporou množství neziskových organizací a nadací, jako je nezisková organizace Mela, nadace Neuron nebo nadační fond Veroniky Kašákové, zároveň se pak podílí na podpoře veřejného života formou sponzorství mezinárodního filmového festivalu Karlovy Vary nebo podporou cyklistického týmu Accolade cycling team Česká spořitelna. Dále pak dává možnost mladým nadaným umělcům realizovat svá díla v prostorách Skupiny.

#### **Aktivní správa majetku a vylepšování nemovitostí**

Skupina usiluje o neustálé zlepšování aktivní správy svého portfolia nemovitostí a portfolia Fondu Accolade s cílem zvýšit čistý příjem z pronájmu prostřednictvím (i) vyjednávání výhodných podmínek z nově uzavíraných nájemních smluv (ii) zvyšování míry obsazenosti aktivním pronajímáním volných prostor, (iii) nabízením nových služeb a prostor, jako je projektový management a financování nadstandardních úprav nájemců, správa budov a provozu jménem nájemců s cílem uspokojit a udržet stávající nájemce a (iv) snižováním provozních nákladů spoluprací s nájemci, mimo jiné s cílem snížit náklady na veřejné služby, což vytváří prostor pro zvýšení nájemného při obnovení smlouvy a zároveň snižuje celkové náklady nájemce na pronájem. Její strategie v tomto ohledu spočívá ve využití synergií mezi jejími odbornými znalostmi v oblasti správy aktiv na jedné straně a odbornými znalostmi v oblasti developmentu na straně druhé.

#### **4. STRUKTURA SKUPINY**

Následující schéma znázorňuje zjednodušenou verzi struktury Skupiny k datu tohoto Prospektu:



Základní kapitál Ručitele k datu tohoto Prospektu činí 2.400.000 Kč a je plně splacen. Ručitel má dva akcionáře, kteří jsou současně i jeho zakladateli, a to pana Milana Kratinu a pana Zdeňka Šoustala, kteří každý drží 12 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 100.000 Kč. K datu tohoto Prospektu jsou Ručitel a Skupina ovládáni panem Milanem Kratinou a panem Zdeňkem Šoustalem, přičemž každý z nich drží 50% podíl v Ručiteli. Emitent si k datu tohoto Prospektu není vědom jakékoli skutečnosti, která by mohla vést ke změně kontroly nad Ručitelem a tím i Skupinou.



Ručitel je holdingovou společností a jeho hospodářské výsledky jsou závislé na podnikání jeho dceřiných společností, které realizují podnikatelskou činnost Skupiny.

## 5. HISTORIE SKUPINY

Skupina byla založena v roce 2011 v České republice. Následující tabulka poskytuje přehled významných kroků ve vývoji Skupiny:

2011	Založení Skupiny, vstup na český trh
2013	Dokončení výstavby první budovy v Týništi, Česká republika, založení Ručitele.
2014	Založení Fondu Accolade.
2015	Skupina vstoupila na polský trh výstavbou prvního parku v Lublinu v Polsku a otevřením kanceláře ve Varšavě. Zahájení certifikování nemovitostí Skupiny minimálně na BREEAM „Very Good“
2016	Akvizice prvního brownfieldu ve Štětíně v Polsku.
2017	Zahájení provozu mezinárodního letiště Brno Tuřany. Počet investorů ve Fondu Accolade přesáhl 100.
2018	Skupina vstoupila na německý trh výstavbou prvního parku v Alsdorfu. První hala s certifikací BREEAM „Excellent“.
2019	Skupina vstoupila na slovenský trh výstavbou prvního parku v Košicích, Skupina se stává členem profesní organizace Inrev.
2020	Skupina provedla akvizici prvního brownfieldu v Německu. První hala s certifikací BREEAM „Outstanding“. Skupina vstoupila na španělský trh. Počet investorů ve Fondu Accolade přesáhl 1000.
2021	Skupina vstoupila na nizozemský trh výstavbou prvního parku ve Venlo. Počet investorů ve Fondu Accolade přesáhl 2000.
2022	Skupina otevřela kancelář ve Valencii. Skupina zahájila certifikování nemovitostí Skupiny minimálně na BREEAM „Excellent“, případně jinou obdobou certifikaci. Počet investorů ve Fondu Accolade přesáhl 3000 a pronajimatelná plocha nemovitostí ve Fondu Accolade překročila 1,5 mil. m <sup>2</sup> .
2023	Skupina otevřela kancelář ve Štětíně a v Záhřebu. Skupina vstoupila na chorvatský trh. Skupina spustila ESG strategii do roku 2027 a účastnila se iniciativy United Nations Global Compact.

## 6. NEDÁVNÝ VÝVOJ

Vedení společnosti se domnívá, že válka na Ukrajině a nedávné ekonomické podmínky neměly na nemovitosti pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce v Evropě tak závažný dopad jako na jiná odvětví. Skupina tudíž nezaznamenala významný pokles poptávky po pronájmu nemovitostí. K datu tohoto Prospektu tudíž Skupina nezaznamenala významnou změnu v obsazenosti svých nemovitostí proti obsazenosti k 31. prosinci 2023, která činila 80 %. Skupina rovněž nezaznamenala významné zhoršení platební morálky svých nájemců oproti stavu k 30. červnu 2023, kdy 96 % plateb nájemného bylo hrazeno řádně a včas. Samotná výstavba nových nemovitostí Skupinou aktuálně nezaznamenává nedostatek stavebních materiálů ani nepředvídatelný růst jejich ceny. Dosavadní vývoj není indikátorem budoucího vývoje a podnikání Skupiny, který může být v závislosti na faktorech nezávislých na vůli Skupiny materiálně odlišný. Podnikání Skupiny je spojeno s řadou rizik, která jsou popsána v sekci „Rizikové faktory“ tohoto Prospektu.

## 7. PODNIKÁNÍ SKUPINY

Ručitel je holdingová společnost s omezeným rozsahem vlastní podnikatelské činnosti. Převážná část jeho aktivit se soustřeďuje na správu vlastních majetkových účastí ve společnostech ve Skupině a poskytování úvěrů a ručení, převážně společně ze Skupiny. Ručitel je součástí skupiny Accolade, skupiny společností pokrývajících základní činnosti v oblasti developmentu nemovitostí pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce v Evropě, zejména v České republice a Polsku a dále v Německu, Nizozemí, Slovensku a Španělsku, a to primárně v oblasti projektového managementu, stavebních prací, developmentu a správy nemovitostí. Ručitel využívá synergických efektů spolupráce v rámci skupiny Accolade a její pozice na trhu. Dokončené nemovitosti nejčastěji prodává primárně Fondu Accolade, vybrané nemovitosti však nadále vlastní a pronajímá. Kromě toho Skupina vlastní zakladatelské akcie a je manažerem fondu kvalifikovaných investorů Fond Accolade a provozuje mezinárodní letiště Brno Tuřany. Skupina má omezené aktivity v jiných oblastech, mimo jiné drží podíly ve společnostech poskytujících služby v oblasti dodávek vody, energií a odvádění a čištění odpadních vod a může investovat do dalších činností mimo hlavní oblast svého podnikání.

### *Významné trhy Skupiny*

Management Skupiny považuje k datu tohoto Prospektu za nejvýznamnější trhy, na kterých Skupina působí, Polsko, které představovalo k 31. prosinci 2023 celkem 47 % pronajimatelné plochy Skupiny a Českou republiku, která k témuž datu představovala celkem 45 % pronajimatelné plochy Skupiny.

Polský trh je jedním z nejrychleji rostoucích evropských trhů pro logistické a průmyslové nemovitosti.<sup>18</sup> Za rok 2023 tudíž došlo k meziročnímu nárůstu pronajimatelné plochy logistických a průmyslových parků o 11 %, na přibližně 31 milionů m<sup>2</sup> a ve výstavbě jsou další projekty s plochou cca. 2,8 milionů m<sup>2</sup>, což představuje meziroční pokles o přibližně 18 %.<sup>19</sup> Masivní výstavba nových logistických a průmyslových areálů je v Polsku realizována do významné míry na spekulativní bázi, tj. bez předchozího smluvního zajištění nájemců do budovaných staveb, a v současnosti je takto realizováno přibližně 49 % všech aktuálních projektů.<sup>20</sup> Tato skutečnost má dopad na míru neobsazenosti, která ke konci 2023 vzrostla na 7,4 %, zatímco o rok dříve činila přibližně 3,9 %, přičemž míry obsazenosti se mezi jednotlivými polskými regiony výrazně liší a například v regionech Trojměstí (Gdaňsk, Gdyně a Sopoty), Krakov nebo Řešov činí méně než 2 %.<sup>21</sup> Průměrná sazba nájemného je v Polsku relativně stabilní, kdy ke konci roku 2023 průměrné nájemné prémiových logistických a průmyslových nemovitostí činilo 5,5 EUR za m<sup>2</sup> měsíčně a na meziroční bázi nedošlo k jeho změně a průměrné nájemné všech logistických a průmyslových nemovitostí činilo 4,4 EUR za m<sup>2</sup> měsíčně a na meziroční bázi došlo k jeho nárůstu o 0,2 EUR za m<sup>2</sup> měsíčně.<sup>22</sup>

Na českém trhu byly v průběhu roku 2023 dokončeny logistické a průmyslové parky s pronajimatelnou plochou 921 tis. m<sup>2</sup>, přičemž celková pronajimatelná plocha tak dosáhla přibližně 11,7 milionů m<sup>2</sup>.<sup>23</sup> Celková plocha logistických a průmyslových parků ve výstavbě dosahovala ke konci roku 2023 přibližně 981,2 tis. m<sup>2</sup>, což představuje meziroční pokles o 20 %.<sup>24</sup> Oproti Polsku je na českém trhu spekulativní výstavba je méně rozšířená a tímto způsobem bylo ve čtvrtém čtvrtletí roku 2024 realizováno cca 30 % pronajimatelné plochy.<sup>25</sup> Míra neobsazenosti dosahovala ke konci roku 2023 na českém trhu 1,75 %, což představuje nárůst oproti konci roku 2022, kdy neobsazenost dosahovala přibližně 0,84 %.<sup>26</sup> Průměrná sazba nájemného prémiových logistických a průmyslových nemovitostí činilo 7,55 EUR za m<sup>2</sup> měsíčně a na meziroční bázi došlo k poklesu nájemného o 4,5 % a průměrné nájemné všech logistických a průmyslových nemovitostí činilo 6 EUR za m<sup>2</sup> měsíčně a na meziroční bázi došlo k jeho nárůstu 7,4%.<sup>27</sup>

### *Developerské aktivity*

Skupina je investorem, respektive developerem nemovitostí pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce v Evropě. Působí především v České republice a Polsku a dále v Německu, Nizozemí, Slovensku a Španělsku. Developerská činnost spočívá zejména v přípravě, developmentu a realizace projektů. Skupina staví nemovitosti pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce zejména uzpůsobené pro segmenty výroby, retail a e-commerce a logistiky.

<sup>18</sup> Zdroj: CBRE: Industrial and logistics market, Poland Q4 2023, dostupné zde: <https://mktgdocs.cbre.com/2299/e892ddba-000f-4131-a1bc-1e194e5be94c-2577723845.pdf>.

<sup>19</sup> Zdroj: Tamtéž.

<sup>20</sup> Zdroj: Tamtéž.

<sup>21</sup> Zdroj: Tamtéž.

<sup>22</sup> Zdroj: Tamtéž.

<sup>23</sup> Zdroj: CBRE: Czech Republic Industrial and Logistics Market Figures, Q4 2023, dostupné zde: <https://mktgdocs.cbre.com/2299/2aefc317-e7a3-4b6e-a45c-f1a817edb72b-2366706430.pdf>.

<sup>24</sup> Zdroj: Tamtéž.

<sup>25</sup> Zdroj: Tamtéž.

<sup>26</sup> Zdroj: Tamtéž.

<sup>27</sup> Zdroj: Tamtéž.

Skupina staví průmyslové parky na míru každému nájemci a jeho specifickým požadavkům. Po dokončení jednotlivých projektů dochází nejčastěji k jejich prodeji, a to primárně Fondu Accolade. Skupina při své developerské činnosti spolupracuje s městskými samosprávami a podporuje občanskou vybavenost a místní rozvoj.

Následující tabulka obsahuje přehled tržeb Skupiny z prodeje nemovitostí za šest měsíců končících 30. červnem 2023 a 2022 a roky končící 31. prosincem 2022 a 2021, a to včetně prodeje do Fondu Accolade:

	Šest měsíců končících 30. červnem		Rok končící 31. prosincem	
	2023	2022	2022	2021
			<i>(v tisících Kč)</i>	
Příjem z prodeje nemovitostí .....	315.358	562.950	1.573.169	1.074.904

Následující tabulka uvádí přehled prodaných a dokončených průmyslových parků podle pronajimatelné plochy za roky 2018 až 2023:

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
			<i>(pronajimatelná plocha podle metrů čtverečních)</i>			
Dokončené průmyslové parky .....	459.291	625.845	225.515	320.212	160.513	282.757
Prodané průmyslové parky .....	365.841	262.755	336.255	265.934	224.740	225.823
z toho Fondu Accolade .....	365.841	262.755	336.255	265.934	224.740	225.823

K 31. prosinci 2023 realizovala Skupina výstavbu 487 tisíc metrů čtverečních pronajimatelné plochy ve 13 budovách, z níž bylo k datu tohoto Prospektu pronajato přibližně 96 %. V následující tabulce je uveden geografické rozdělení nemovitostí Skupiny ve výstavbě dle jejich plochy k 31. prosinci 2023:

Trh	Podíl na pronajimatelné ploše ve výstavbě <i>(v procentech)</i>
Česká republika .....	78
Polsko .....	18
Slovensko .....	4
<b>Celkem .....</b>	<b>100</b>

Skupina k úspěšnému realizování svých developerských projektů vlastní rozsáhlý pozemkový fond čítající dohromady 4,83 mil. metrů čtverečních plochy. Následující tabulka ukazuje rozdělení tohoto pozemkového fondu podle zemí, v kterých Skupina podniká své aktivity k 31. prosinci 2023:

Trh	Rozloha pozemkového fondu <i>(v mil. metrech čtverečních)</i>
Česká republika .....	2,93
Polsko .....	1,50
Německo .....	0,08
Slovensko .....	0,10
Španělsko .....	0,14
Maďarsko .....	0,08
<b>Celkem .....</b>	<b>4,83</b>

Skupina v rámci svého pozemkového fondu drží mimo stavební parcely, tj. parcely, ve vztahu k nimž bylo vydáno alespoň územní rozhodnutí či rozhodnutí obdobného typu, i parcely nestavební, a to zejména kvůli potenciálním přeměnám těchto parcel na stavební, následující tabulka uvádí přehled velikosti pozemkového fondu s rozdělením na stavební a nestavební parcely k 31. prosinci 2023:

	Rozloha <i>(v mil. metrech čtverečních)</i>
Stavební parcely .....	3,39
Nestavební parcely .....	1,44

## Portfolio nemovitostí

Tato část Prospektu popisuje portfolio nemovitostí Skupiny. K 31. prosinci 2023 měla Skupina portfolio nemovitostí, které se skládalo z 42 nemovitostí v 28 průmyslových parcích ve čtyřech zemích. Kromě toho Skupina vlastní strategické pozemky pro další rozšiřování svého průmyslového portfolia.

Následující tabulka obsahuje přehled stávajícího průmyslového portfolia Skupiny k 31. prosinci 2023, přičemž k datu tohoto Prospektu nedošlo ke změně v počtu průmyslových parků v portfoliu Skupiny:

	Počet parků	Pronajímatelná plocha (v m <sup>2</sup> )	Podíl na celkové pronajímatelné ploše (v procentech)	Míra obsazenosti (v procentech)
Česká republika .....	9	561.126	45	98
Polsko .....	15	581.001	47	62
Slovensko .....	2	40.538	3	97
Španělsko.....	2	63.199	5	82
<b>Celkem .....</b>	<b>28</b>	<b>1.245.865</b>	<b>100</b>	<b>80</b>

Pozn.: Skupina po 30. červnu 2023 své nemovitosti v Nizozemsku prodala, tudíž v této tabulce nejsou údaje za Nizozemsko uvedeny.

V následující tabulce je uveden přehled celkových tržeb Skupiny z pronájmu svých průmyslových parků za šest měsíců končících 30. červnem 2023 a 2022 a roky končící 31. prosincem 2022 a 2021:

Tržby z pronájmu	Šest měsíců končících 30.			
	červnem		Rok končící 31. prosincem	
	2023	2022	2022	2021
	(v tisících Kč)			
Česká republika .....	209.784	157.064	342.265	217.283
Nizozemsko .....	23.923	0	0	0
Polsko .....	120.547	37.286	111.495	135.720
Slovensko.....	7.767	685	7.136	22.262
Španělsko.....	0	0	8.452	0
<b>Celkem .....</b>	<b>362.022</b>	<b>195.035</b>	<b>469.348</b>	<b>375.265</b>

Skupina se zaměřuje na výstavbu a vlastnictví velkých víceúčelových průmyslových parků za účelem prodeje či pronájmu s cílem oslovit co největší počet potenciálních klientů.

V následující tabulce je uveden přehled pěti největších průmyslových parků skupiny podle pronajímatelné plochy ke 31. prosinci 2023.

Průmyslový park	Lokalita	Pronajímatelná plocha (v tis. m <sup>2</sup> )	Podíl na celkové pronajímatelné ploše (v %)	Pronajímatelná plocha k výstavbě (v tis. m <sup>2</sup> )	Přílehlé pozemky k zastavěné části
Park Cheb	Karlovarský kraj	204.187	20	-	303.155
Park Brno Airport	Jihomoravský kraj	111.823	11	0	148.403
Park Ostrov North	Karlovarský kraj	77.579	8	47.454	295.368
Bydgoszcz IV	Bydgoszcz	69.517	7	-	310.379
Cheb East	Karlovarský kraj	60.622	6	17.750	193.832

V následující tabulce je uveden přehled průměrné výše měsíčního nájemného za metr čtvereční prostor v nemovitostech Skupiny za roky 2021, 2022 a 2023:

	2023	2022	2021
	(v EUR za metr čtvereční za měsíc)		
Průmyslové prostory .....	4,70	4,30	3,60

Následující tabulka ukazuje využití nemovitostního portfolia Skupiny nájemci k 31. prosinci 2023:

**Podíl na pronajimatelné ploše k 31.  
prosinci 2023  
(v procentech)**

Výroba.....	54
Retail / e-commerce .....	15
Logistika.....	31

K 31. prosinci 2023 činilo průměrné stáří nemovitostního portfolia Skupiny 3,1 roku a průměrnou neexpirovanou délkou nájmu 14,1 let.

Následující mapy zobrazuje umístění parků Skupiny k 31. prosinci 2023:



Skupina se specializuje v budování a následným prodejem či pronájmem zejména průmyslových parků. Proces výstavby obvykle začíná strategickým výběrem vhodného pozemku, ať již na základě konzultací s budoucím zájemcem, nebo na základě interní analýzy vhodných lokalit. Lokality jsou pečlivě vybírány s ohledem na dlouhodobou poptávku klientů a společností v atraktivních segmentech pro Skupinu. Skupina prodává průmyslové parky zejména Fondu Accolade, který zároveň i spravuje. Skupina také selektivně drží vybrané průmyslové parky, které následně pronajímá nájemcům, kteří patří mezi vrcholné představitele ve svých segmentech. Nájemní smlouvy Skupina vždy pečlivě upravuje dle aktuálních tržních podmínek a nájemní smlouvy typicky obsahují tzv. inflační doložku za účelem minimalizace dopadu růstu cen.

Skupina má širokou a diverzifikovanou mezinárodní i domácí základnu nájemců, která se skládá především ze společností působících v segmentech výroby, retail a e-commerce a logistika. Následující tabulka uvádí přehled vybraných nájemců Skupiny a jejich příslušných odvětví k 31. prosinci 2023:

Vybraná odvětví	Vybraní klienti
Výroba.....	Bridgestone, Miele, GE Aviation, ZF Automotive, Autostore
Retail / e-commerce.....	IKEA, H&M, Dermacol, Richter+Frenzel, Okay
Logistika.....	DHL, Schenker, InPost, DPD, Rohlig SUUS

### **Fond Accolade**

Skupina v roce 2014 založila fond kvalifikovaných investorů Accolade Fund SICAV plc, zřízený na Maltě, a jeho dílčí fond Accolade Industrial Fund (dále jen „**Fond Accolade**“). Fond Accolade se zaměřuje na strategické akvizice nemovitostí pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce a jejich následný pronájem. Ke dni 31. prosince 2023 měl fond 3.386 investorů a objem čistého obchodního jmění (*net asset value*) byl za rok končící 31. prosince 2023 782,7 milionů EUR (19,9 miliard Kč). Roční smluvní nájemné z uzavřených nájemních smluv bylo za rok končící 31. prosince 2023 98,4 milionů euro (2,5 miliard Kč). Ke dni 31. prosince 2023 vlastnil Fond Accolade 33 průmyslových parků, které pronajímá celkem 107 nájemcům. Minimální investice do fondu je 75.000 euro nebo její ekvivalent v českých korunách, kdy investiční horizont je pět let. Oceňování fondu a nové úpisy probíhají čtvrtletně.

Fond Accolade pořizuje plně pronajaté nemovitosti pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce, od nájemců dostává nájemné a tím generuje výnos investorům. Nájemné je typicky zaručeno bankovní zárukou, zárukou mateřské společnosti nebo hotovostní jistinou a nájemné je indexováno na pravidelné bázi. Ke dni 31. prosince 2023 vlastnil Fond Accolade 33 průmyslových parků s pronajimatelnou plochou 1,82 milionů metru čtverečních, které pronajímá celkem 107 nájemcům. Portfolio měřené dle hodnoty aktiv se ke stejnému dni nacházelo zejména v České republice (46 %), v Polsku (45 %), dále pak v Německu (3 %), Nizozemsku (3 %), Španělsku (2 %) a Slovensku (1 %).

Skupina poskytuje Fondu Accolade různé služby a Accolade Investment Company Ltd., člen Skupiny, jejímž nepřímým jediným společníkem je Ručitel, je manažerem Fondu Accolade a má s ním uzavřenou smlouvu o správě investic. K datu tohoto Prospektu drží Skupina ve Fondu Accolade 6,12 % investičních akcií a prostřednictvím Accolade Fund SICAV, plc drží 100 % zakladatelských akcií, jinak jsou aktiva, závazky a kapitál společnosti Fondu Accolade odděleny od Ručitele. Skupina prodává Fondu Accolade významné množství průmyslových parků a tím vytváří synergii mezi prodejem nemovitostí a generací stabilního příjmu prostřednictvím správcovských poplatků.

Fond Accolade disponuje několika nástroji pro regulaci cash-flow, mimo jiné i 12měsíční výpovědní lhůtu pro zpětné odkupy akcií, povinností investorů držet investiční akcie nejméně 5 let po jejich upsání nebo možností za určitých podmínek dále omezit zpětné odkupy akcií. Fond Accolade monitoruje aktuální situaci zpětných odkupů a je způsobilý včasné predikovat možné snížení objemu spravovaných prostředků.

Následující tabulka obsahuje historickou roční výkonnost Fondu Accolade za roky 2018 až 2023:

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
	(v procentech)					
Míra zhodnocení investičních akcií pro akciovou třídu – CZK.....	1,00	8,49	28,56	12,02	9,82	9,48
Míra zhodnocení investičních akcií pro akciovou třídu – EUR.....	(0,76)	9,33	33,02	10,02	9,64	10,11

Tabulka níže uvádí objem čistého obchodního jmění (*net asset value*) Fondu Accolade k 31. prosinci let 2018 až 2023:

	2023	2022	31. prosince		2019	2018
			2021	2020		
Čisté obchodní jmění.....	782,7	771,8	581,9	274,3	215,7	152,9

(v mil. EUR)

Tabulka níže uvádí celkový počet investorů Fondu Accolade k 31. prosinci let 2020 až 2023:

	2023	2022	31. prosince	
			2021	2020
Počet investorů .....	3.386	3.039	2.247	1.252

Fond Accolade nabývá nové nemovitosti zejména od Skupiny (viz „-Developerské aktivity“ výše). Fond Accolade není zavázán ke koupi nemovitostí od Skupiny a Skupina není zavázána nemovitosti Fondu Accolade prodávat. Historicky Fond Accolade kupoval nemovitosti také od jiných tržních subjektů.

### **Mezinárodní letiště Brno Tuřany**

Skupina prostřednictvím společnosti Letiště Brno, a.s., v níž Ručitel drží nepřímý 100% podíl, od roku 2017 provozuje Letiště Brno. Letiště Brno je druhé nejfrekventovanější letiště v České republice dle počtu odbavených cestujících. Skupina generuje z Letiště Brna příjmy především díky poplatkům za odbavovací služby a užití letiště.

K datu tohoto Prospektu létají z Letiště Brno dvě pravidelné linky do Londýna (celoročně) a Milána/Bergamo (březen-říjen), obsluhované leteckou společností Ryanair. Další charterové linky zahrnují k datu tohoto Prospektu 32 destinací, zejména v Řecku, Bulharsku, Turecku a Egyptě, přičemž největší provoz v roce připadá na letní sezonu. V rámci zimní sezony je z Letiště Brno obsluhován dálkový přímý let do Thajska. Letiště Brno odbavuje lety všeobecného letectví, tedy výcvikové lety, privátní lety a lety tzv. business aviation. Součástí provozu letiště je také cargo doprava, v rámci které se přes Letiště Brno ročně přepraví více než pět tisíc tun nákladu, přičemž k datu tohoto Prospektu jsou odbavovány dvě pravidelné cargo linky pro společnosti DHL a FedEx

Tabulka níže ukazuje tržby a výsledek hospodaření Skupiny z provozování Letiště Brno za šest měsíců končících 30. červnem 2023 a 2022 a roky končící 31. prosincem 2022 a 2021:

	Šest měsíců končících 30. červnem		Rok končící 31. prosincem	
	2023	2022	2022	2021
Tržby .....	154.286	117.520	301.054	194.152
Výsledek hospodaření .....	23.232	1.547	82.679	53.789

(v tisících Kč)

Letiště Brno je co do počtu odbavených pasažérů druhé nejfrekventovanější letiště v České republice s potenciálem dalšího rozvoje. Tabulka níže uvádí počet odbavených pasažérů a objem odbaveného nákladu za roky 2018 až 2023:

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Počet odbavených pasažérů.....	686.867	471.811	186.368	86.089	543.633	500.727
Počet odbavených Cargo tun .....	11.653	11.222	12.890	4.147	3.529	3.750

## **8. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY**

V souladu se ZOK a zakladatelskou listinou společnosti je statutárním orgánem Ručitele představenstvo.

### **Valná hromada**

Valná hromada je nejvyšším orgánem Ručitele. Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo stanovy Ručitele zahrnují do působnosti valné hromady. Valná hromada si dále může vyhradit rozhodování případů, které podle zákona náleží do působnosti jiného orgánu společnosti. Valná hromada se koná nejméně jednou za rok nejpozději do šesti měsíců od posledního dne uplynulého účetního období. Valná hromada je usnášeníschopná, pokud jsou přítomni akcionáři, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů všech akcionářů. Rozhodnutí valné hromady je přijato, hlasovala-li pro ně většina hlasů přítomných akcionářů, nestanoví-li zákon či stanovy jinak.

### **Představenstvo**

Představenstvo je statutárním orgánem, jenž řídí činnost Ručitele a jedná jeho jménem, rozhoduje o všech záležitostech Ručitele, pokud nejsou zákonem nebo stanovami Ručitele vyhrazeny do působnosti valné hromady. Ručitel má dva členy představenstva. Za Ručitele jednájí vždy dva členové představenstva společně a žádný z členů představenstva nepodléhá zákazu konkurence v rozsahu stanoveném § 441 ZOK. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada, opětovná volba členů představenstva je možná.

Členové představenstva Ručitele k datu tohoto Prospektu jsou:

*Milan Kratina*

Den vzniku funkce: 26. března 2018

Členství v orgánech jiných společností, resp. vlastnictví podílů v jiných společnostech vně Ručitele, je-li takové členství či vlastnictví pro Ručitele významné:

- žádné

*Zdeněk Šoustal*

Den vzniku členství: 30. ledna 2019

Členství v orgánech jiných společností, resp. vlastnictví podílů v jiných společnostech vně Ručitele, je-li takové členství či vlastnictví pro Ručitele významné:

- předseda představenstva společnosti MY Portfolio Holding, a.s., IČ: 14097451, se sídlem V celnici 1040/5, Nové město, 110 00 Praha 1; vlastník 25 % akcií MY Portfolio Holding, a.s. a působí v orgánech jejích dceřiných společností.
- předseda představenstva a majoritní vlastník akcií společnosti Reticulum, a.s., IČ: 47973561, se sídlem Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8 a působí v orgánech jejích dceřiných společností.
- předseda představenstva a majoritní vlastník akcií společnosti Reticulum Holding a.s., IČ: 06634265, se sídlem Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8 a působí v orgánech jejích dceřiných společností.
- společník s podílem o velikosti 32 % ve společnosti JCHS Invest s.r.o., IČ: 06860125, se sídlem Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8.
- člen představenstva a vlastník 60 % akcií společnosti V-Sharp Ventures Alpha SE, se sídlem Pernerova 676/51, Karlín, 186 00 Praha 8 a působí v orgánech jejích dceřiných společností.

Pracovní adresou členů představenstva Ručitele je Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8 – Karlín, Česká republika.

#### ***Dozorčí rada***

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Ručitele.

Jediný člen dozorčí rady k datu tohoto Prospektu je:

*Tomáš Procházka*

Den vzniku členství: 30. ledna 2019

Členství v orgánech jiných společností, resp. vlastnictví podílů v jiných společnostech vně Ručitele, je-li takové členství či vlastnictví pro Ručitele významné:

- žádné

Pracovní adresou členů dozorčí rady je Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8 – Karlín, Česká republika.

#### ***Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů***

Členové představenstva Ručitele jsou, jak je uvedeno výše, jednatelem Emitenta a členové orgánů dalších společností ve Skupině včetně dceřiných společností Ručitele. Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent poskytne výnos z emise Dluhopisů Ručiteli formou vnitroskupinové zápůjčky či úvěru, může u těchto osob dojít ke střetu zájmů vzhledem k rozdílným zájmům Emitenta a Ručitele coby věřitele a dlužníka z předmětné zápůjčky. Žádné další možné střety zájmů mezi povinnostmi členů statutárních a dozorčích orgánů k Ručiteli a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi Ručiteli nejsou známy.



## 9. OTÁZKY UDRŽITELNOSTI A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Udržitelný rozvoj je pro Skupinu klíčový a zaměřuje se zejména na moderní průmyslové parky s vysokým podílem revitalizovaných brownfieldů, které splňují přísné nároky certifikací BREEAM. V roce 2015 Skupina začala dodržovat zpravidla u všech nově postavených průmyslových parků minimální úroveň certifikace BREEAM na úrovni „*very good*“. V roce 2018 postavila Skupina první budovu s certifikací BREEAM „*excellent*“, v roce 2020 pak první budovu s certifikátem BREEAM „*outstanding*“. Od roku 2022 plánuje Skupina pro většinu nových staveb obdržet minimální hodnocení BREEAM *Excellent*, případně jinou obdobnou certifikaci, avšak ve výjimečných případech může realizovat budovy s nižším hodnocením.

Dále se Skupina zaměřuje na revitalizaci brownfieldů, které jsou nositeli průmyslového dědictví a jejichž revitalizace je významná pro zachování biodiverzity a ekologické rovnováhy. Ke dni 31. prosinci 2023 se 17 % nemovitostního portfolia Skupiny dle pronajímatelné plochy nachází na půdě revitalizovaných brownfieldů. Od roku 2023 jsou všechny nově postavené nemovitosti pro lehkou výrobu, logistiku a e-commerce Skupiny buď postaveny tak, aby bylo možné na každé budově vybudovat fotovoltaickou elektrárnu („**FVE**“) díky zabudování potřebné technologie pro připojení, nebo jsou střechy postaveny s již instalovanými fotovoltaickými solárními panely.

Skupina se snaží minimalizovat svůj enviromentální dopad zejména pomocí zadržování dešťové vody, minimalizací užití trávníků a jejich nahrazení přirozeně se vyskytujícími porosty, zavedením nabíjecích stanic pro elektromobily, užitím speciální membránové střechy, která minimalizuje vyhřívání nemovitostí v průběhu letních měsíců, vybudováním včelích úlů, stanovišť pro ještěrky nebo hmyzích hotelů nebo zavedením přísných politik na úsporu pitné vody nebo nakládání s odpady.

V rámci společenské odpovědnosti Skupina podporuje početné množství neziskových organizací a nadací, například neziskovou organizaci Mela, nadaci Neuron nebo nadační fond Veroniky Kašákové. Skupina se zároveň podílí na podpoře veřejného života formou sponzorství Mezinárodního filmového festivalu Karlovy Vary nebo podporou cyklistického týmu Accolade cycling team Česká spořitelna.

Skupina zavedla transparentní a odpovědné řízení společnosti, k čemuž zavedla program na dodržování trestních a etických předpisů, který se skládá z trestního kodexu a etického kodexu. Tyto kodexy zavádějí opatření pro předcházení spáchání trestného činu nebo neetického jednání pro všechny osoby působící v rámci Skupiny.

## 10. POJIŠTĚNÍ

Skupina má pojistnou ochranu ve všech zemích, kde má nemovitosti a kde v současné době rozvíjí a provozuje svou činnost. Skupina má uzavřeny různé druhy pojistné ochrany ve výši, kterou považuje za přiměřenou svému podnikání, včetně pojištění majetku proti všem rizikům, které zajišťuje také krytí přerušení provozu a proti hmotným škodám na obchodním majetku způsobeným mimo jiné požárem, výbuchem, zemětřesením, povodní, krádeží a terorismem, a pojištění členů představenstva a vedoucích pracovníků a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě z titulu vlastnictví a provozu nemovitostí. Stavební pojištění rizik projektů ve výstavbě a související pojištění odpovědnosti kryjí pojistné smlouvy uzavřené generálním dodavatelem najatým Skupinou k realizaci příslušného projektu. Pojištěním proti konkrétním rizikům zpravidla disponují i další dodavatelé Skupiny.

Nájemci jsou povinni uzavřít vlastní pojištění pro svůj majetek umístěný v budovách i pro případné škody jimi způsobené na majetku Skupiny nebo jiných nájemců.

Skupina je přesvědčena, že její pojistné krytí je dostatečné a v souladu s obvyklou praxí v odvětví na trzích, na kterých Skupina působí. Vedení Skupiny pravidelně přezkoumává přiměřenost pojistného krytí. Nelze však zaručit, že Skupině nevzniknou škody, které nejsou kryty jejími pojistnými smlouvami nebo které přesahují limity krytí těchto pojistných smluv.

## 11. FINANČNÍ ZADLUŽENOST SKUPINY

V této části je uveden přehled zadluženosti Skupiny zahrnující úročené úvěry a půjčky a vydané dluhopisy. K 31. prosinci 2023 bylo 65,7 % úvěrů a půjček a vydaných dluhopisů Skupiny zajištěno a 33 % celkových aktiv bylo zatíženo zajištěnými úvěry, půjčkami a vydanými dluhopisy. Kromě toho měla Skupina k datu 31. prosinci 2023 nevyužitě úvěrové rámce ve výši 5.767,96 milionů Kč na financování svých budoucích rozvojových projektů.

Čerpání v rámci těchto úvěrových rámců podléhá určitým obvyklým omezením. V období od 1. ledna 2024 do 31. března 2024 došlo k navýšení zadluženosti Skupiny o 1,259 mld. Kč, přičemž přibližně 71,5 % této zadluženosti bylo použito za účelem financování projektových nákladů developerských projektů realizovaných Skupinou a zbývající finanční zadluženost byla použita za účelem financování dalších potřeb, závazků a nákladů Skupiny.

Následující tabulka obsahuje základní přehled bankovních úvěrů Skupiny k 31. prosinci 2023, které jsou zajištěny majetkem příslušné společnosti, včetně pohledávek a podílem v takové společnosti, ledaže je níže uvedeno jinak:

Člen skupiny	Druh financování	Načerpáno (v mil. Kč)	Základní sazba	Splatnost
Accolade CZ 52, s.r.o., člen koncernu .....	Bankovní úvěry dlouhodobé - krátkodobá část	25	variabilní	2023 <sup>(1)</sup>
Accolade CZ XXXIII, s.r.o., člen koncernu	Bankovní úvěry dlouhodobé	253	variabilní	2025
Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu .....	Bankovní úvěry dlouhodobé	105	variabilní	2025
Accolade CZ 50, s.r.o., člen koncernu .....	Bankovní úvěry dlouhodobé - krátkodobá část	2	variabilní	2025
Accolade CZ XVIII, s.r.o., člen koncernu ..	Bankovní úvěry dlouhodobé	1.047	variabilní	2030
Industrial Center CR 2 s.r.o. ....	Bankovní úvěry dlouhodobé	118	variabilní	2025
Accolade CZ XL, s.r.o., člen koncernu.....	Bankovní úvěry dlouhodobé - krátkodobá část	26	variabilní	2023 <sup>(1)</sup>
Accolade Portfolio I, s.r.o. , člen koncernu.	Bankovní úvěry dlouhodobé	233	variabilní	2027
Accolade Portfolio I, s.r.o. , člen koncernu <sup>(2)</sup> .....	Bankovní úvěry dlouhodobé - krátkodobá část	23	variabilní	2027
Accolade SK III, s.r.o. ....	Bankovní úvěry dlouhodobé	97	variabilní	2026
Industrial Center CR 4 s.r.o. ....	Bankovní úvěry dlouhodobé	299	variabilní	2029
Accolade SK II, s.r.o.....	Bankovní úvěry dlouhodobé	201	variabilní	2027
Accolade SK II, s.r.o.....	Bankovní úvěry dlouhodobé - krátkodobá část	12	variabilní	2027
Accolade CZ 67, s.r.o., člen koncernu .....	Bankovní úvěry dlouhodobé	124	variabilní	2025
Accolade PL VI, sp. z.o.o. ....	Bankovní úvěry dlouhodobé	126	variabilní	2030
Accolade PL XVII sp. z o.o.....	Bankovní úvěry dlouhodobé	413	variabilní	2027
Accolade PL XVII sp. z o.o.....	Bankovní úvěry dlouhodobé - krátkodobá část	7	variabilní	2027
Accolade PL XXI sp. z o.o. ....	Bankovní úvěry dlouhodobé	272	variabilní	2030
ACCOLADE VITO, S.L. ....	Bankovní úvěry dlouhodobé	262	variabilní	2027
ACCOLADE BUR, S.L. ....	Bankovní úvěry dlouhodobé	513	variabilní	2026
ACCOLADE BUR, S.L. ....	Bankovní úvěry dlouhodobé - krátkodobá část	3	variabilní	2026
Accolade Holding, a.s. <sup>(3)</sup> .....	Bankovní úvěry dlouhodobé	303	variabilní	2027
LETIŠTĚ BRNO a.s. ....	Bankovní úvěry dlouhodobé	93	fixní	2025
Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu .....	Bankovní úvěry dlouhodobé	219	variabilní	2028
Accolade CZ 83, s.r.o., člen koncernu .....	Bankovní úvěry dlouhodobé - krátkodobá část	5	variabilní	2028
Accolade PL XXXIV sp. z o.o.....	Bankovní úvěry dlouhodobé	246	variabilní	2028
Accolade PL XXXIV sp. z o.o.....	Bankovní úvěry dlouhodobé - krátkodobá část	22	variabilní	2028
Accolade PL XXXV sp. z o. o.....	Bankovní úvěry dlouhodobé	7	variabilní	2024
Accolade PL XXXVI sp. z o.o.....	Bankovní úvěry dlouhodobé	304	variabilní	2029
Accolade PL 42 sp. z o.o. ....	Bankovní úvěry dlouhodobé	347	variabilní	2030
Accolade PL 44 sp. z o.o. ....	Bankovní úvěry dlouhodobé	305	variabilní	2029
Brno Airport Park, a.s. ....	Bankovní úvěry dlouhodobé	1 345	fixní	2024-2026
Accolade CZ 45, s.r.o., člen koncernu .....	Bankovní úvěry dlouhodobé	229	variabilní	2028
Accolade CZ 61, s.r.o., člen koncernu .....	Bankovní úvěry dlouhodobé	515	variabilní	2029
Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu .....	Bankovní úvěry dlouhodobé	451	variabilní	2027
Accolade CZ 70, s.r.o., člen koncernu .....	Bankovní úvěry dlouhodobé	233	fixní	2027
Accolade PL XXIX sp. z o.o. ....	Bankovní úvěry dlouhodobé	198	variabilní	2029
<b>Celkem .....</b>		<b>8.983</b>		

Pozn.:

- (1) Splatnost úvěrů byla prodloužena do 31. července 2024.
- (2) Úvěr je zajištěn zástavními právy k pohledávkám a k podílu na společnosti.
- (3) Úvěr je zajištěn zástavními právy k akciím AIF.

Následující tabulka obsahuje základní přehled nesplacených dluhopisů vydaných Skupinou k 31. prosinci 2023:

Člen skupiny	Popis	Nesplaceno (v milionech Kč)	Splatnost	Kupón (v %)
Accolade Portfolio F2, a.s., člen koncernu.....	Dluhopis	508,3	2025	3,5
Accolade CZ XXVII, s.r.o., člen koncernu .....	Dluhopis	400	2026	8
<b>Celkem.....</b>		<b>908,3</b>		

Následující tabulka poskytuje přehled o profilu splatnosti zadluženosti Skupiny (úročené úvěry a půjčky a vydané dluhopisy) ke dni 31. prosince 2023 v období od roku 2023 do roku 2030:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	(v milionech Kč)						
Splatnost dluhu.....	2.462	3.821	2.655	2.996	1.525	1.948	1.121

Úročené úvěry a půjčky Skupiny jsou obvykle zajištěny majetkem dceřiných společností (obvykle včetně jejich akcií, nemovitostí a pohledávek).

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

Ručitel plánuje své budoucí projekty financovat vždy kombinací (i) vlastních zdrojů Ručitele a/nebo finančních prostředků poskytnutých případnými spoluinvestory; (ii) výnosů z jednotlivých emisí dluhopisů, včetně Dluhopisů, které mu budou poskytnuty Emitentem prostřednictvím vnitroskupinové zápůjčky či úvěru (iii) střednědobého developerského úvěru poskytnutého bankovní institucí na základě aktuálních podmínek běžných na trhu; (iv) výnosů z emisí dluhopisů či jiných cenných papírů uskutečněných jednotlivými členy Skupiny.

## 12. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

### *Významné úvěrové smlouvy*

Ručitel uzavřel dne 7. září 2022 se společností Banka CREDITAS a.s Smlouvu o úvěru, na jejímž základě se společnost Banka CREDITAS a.s zavázala poskytnout Ručiteli úvěr až do výše 12.260.000 EUR, se splatností nejpozději v roce 2026, který je úročen úrokovou sazbou ve výši 4,1 % p.a. K datu tohoto Prospektu Ručitel vyčerpal z tohoto rámce úvěr ve výši 12.260.000 EUR.

Ručitel uzavřel dne 6. prosince 2022 se společností Accolade Portfolio I, s.r.o., člen koncernu a PPF banka a.s. Smlouvu o úvěru, na jejímž základě se společnost PPF banka a.s. zavázala poskytnout Ručiteli a Accolade Portfolio I, s.r.o., člen koncernu úvěr až do výše 11.250.000 EUR, se splatností v roce 2027, který je úročen úrokovou sazbou ve výši 4,0 % p.a. Ručitel k datu tohoto Prospektu vyčerpal z tohoto rámce úvěr ve výši 255,4 milionů Kč.

### *Smlouva o poskytování investiční služeb*

Společnost Accolade Investment Company Ltd., která je držitelem licence správce / manažera alternativních investičních fondů vydanou Maltským úřadem pro Finanční Služby (*Malta Financial Services Authority*) a jejímž jediným nepřímým akcionářem je Ručitel, uzavřela dne 29. ledna 2020 smlouvu o poskytování investičních služeb se společností Accolade Fund SICAV p.l.c. Smlouva je uzavřena jako neexkluzivní a je vypověditelná oběma stranami za standardních tržních podmínek. Odměna společnosti Accolade Investment Company Ltd. jakožto manažerem Fondu Accolade je složena ze dvou složek, „management fee“, jehož výše je odvozena od objemu spravovaných prostředků ve Fondu Accolade a „performance fee“, jehož výše je odvozena od výkonnosti Fondu Accolade. Poplatky obdržené Skupinou za správu Fondu Accolade za roky končící 31. prosincem 2022 a 2021 odpovídají 14,6 % a 27,2 % celkových tržeb Skupiny.

### *Původní dohoda o podřízenosti*

Ručitel bude stranou dohody o podřízenosti, která bude uzavřena do 90 dní od Data emise mezi Ručitelem jako ručitelem, panem Milanem Kratinou a společností Reticulum Power, a. s. jako podřízenými věřiteli (dále jen „Původní podřízení věřitelé“) a Agentem pro zajištění jako seniorním věřitelem (dále jen „Původní dohoda o podřízenosti“).

Původní dohoda o podřízenosti bude upravovat pořadí uspokojení tzv. Podřízených pohledávek, kterými jsou pohledávky Původních podřízených věřitelů vůči Ručiteli z Podřízených smluv o úvěru (dále jen „**Původní podřízené pohledávky**“). V Původní dohodě o podřízenosti bude dohodnuto, že tyto Původní podřízené pohledávky jsou podřízeny tzv. Seniorním pohledávkám, které tvoří, mimo jiné, pohledávky na výplatu jmenovité hodnoty Dluhopisů, úroků z Dluhopisů a jakýchkoliv plateb z titulu Finanční záruky (dále jen „**Seniorní pohledávky**“).

Na základě Původní dohody o podřízenosti se Ručitel zejména zaváže, že Původní podřízené pohledávky ani žádnou jejich část nesplatí ani je jiným způsobem nesplní, ani jinak nebude usilovat o splnění ani neumožní splnění nebo jiný zánik Původních podřízených pohledávek nebo jejich části, ledaže je takový úkon povolen Emisními podmínkami. Na základě Dohody o podřízenosti se Původní podřízení věřitelé zejména zaváží, že nebudou od Ručitele požadovat, nevezmou ani od Ručitele nepřijmou jakoukoli platbu ve vztahu k Původním podřízeným pohledávkám nebo jejich části za předpokladu, že takový úkon nebude povolen Emisními podmínkami. Původní podřízení věřitelé se zároveň, mimo jiné, zaváží, že pokud by v rozporu s podmínkami Dohody o podřízenosti obdrželi nebo vymohli jakoukoliv platbu na úhradu Podřízených pohledávek nebo jejich části, přijmou takové plnění ve prospěch Agentu pro zajištění a bez zbytečného odkladu po obdržení takové platby ji převedou Agentovi pro zajištění na úhradu Seniorních pohledávek.

## DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ

*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 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 zdaňován ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.*

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o daních z příjmů**“) a souvisejících právních předpisů účinných k datu tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu tohoto Prospektu. Informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je Skutečným vlastníkem (jak je definován níže) takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

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

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

„**Daňový nerezident ČR**“ se 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**“ se 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 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 právníckých 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), a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o

zamezení dvojího zdanění.

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

„**Srážková daň**“ znamená zvláštní sazbu daně vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. např. emitentem dluhopisu) při výplatě zdanitelného příjmu.

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

„**Zajištění daně**“ znamená zvláštní úhradu vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. například emitentem dluhopisu nebo kupujícím) při výplatě zdanitelného příjmu.

## **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 nebo Zajištění daně, 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, v roce 2024 se jedná o částku 1.582.812 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 právníckých osob v sazbě ve výši 21 %. Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní Výnos Dluhopisu obecně na akruální bázi.

### ***Daňoví nerezidenti ČR***

#### *(a) Fyzické osoby*

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

#### *(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 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 právníckých osob v sazbě ve výši 21 %. Kromě toho u této Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, srazí Emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

Právnícká osoba, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR a která je účetní jednotkou, daní Výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) obecně na akruální bázi.

### **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) 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); od roku 2025 je osvobození příjmů fyzických osob z prodeje podílů v obchodních společnostech, které nejsou představovány cenným papírem, a z prodeje cenných papírů (včetně Dluhopisů) omezeno na úhrnné roční příjmy z těchto prodejů do 40.000.000 Kč.

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

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2024 se jedná o částku 1.582.812 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

##### *(b) Právnícké osoby*

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právníckých osob a podléhají dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uzatelné.

#### ***Daňoví nerezidenti ČR***

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

- tyto Dluhopisy jsou přiřaditelné Stálé provozovně v ČR, kterou zde má prodávající, nebo
- tyto Dluhopisy nakupuje Daňový rezident ČR, případně Daňový nerezident ČR prostřednictvím své Stálé provozovny v ČR.

To znamená, že zisky realizované Daňovým nerezidentem ČR z titulu prodeje Dluhopisů jinému Daňovému nerezidentovi, kdy tyto Dluhopisy nejsou přiřaditelné ani Stálé provozovně v ČR prodávajícího, ani Stálé 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 a 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); od roku 2025 je osvobození příjmů fyzických osob z prodeje podílů v obchodních společnostech, které nejsou představovány cenným papírem, a z prodeje cenných papírů (včetně Dluhopisů) omezeno na úhrnné roční příjmy z těchto prodejů do 40.000.000 Kč.

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

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2024 se jedná o částku 1.582.812 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

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

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

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

#### *(b) Právnícké osoby*

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u Právníckých osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u Právnícké osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů.

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

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

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost 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 platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce platby je daňovým rezidentem v příslušném státě a zpravidla také prohlášením, že je skutečným vlastníkem takové platby.

#### ***Oznamovací povinnost Plátce daně***



Plátce daně má obecně oznamovací povinnost vůči správci daně při vyplácení příjmu Daňovým nerezidentům ČR, kdy je tento příjem předmětem (i) Srážkové daně, včetně situace, kdy se srážka neaplikuje z důvodu osvobození od daně nebo výhody ze Smlouvy o zamezení dvojího zdanění, nebo (ii) Zajištění daně. Tato oznamovací povinnost se vztahuje na každý jednotlivý případ výplaty příjmu a ve vztahu ke každému jednotlivému příjemci. Držitelé Dluhopisů tak mohou být povinni sdělit identitu a další informace o Skutečných vlastnících Dluhopisů.

### ***Oznamovací povinnost osvobozeného příjmu***

Fyzická osoba, která obdrží příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, a zároveň tento příjem v jednotlivých případech převyšší 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.

### **Devizová regulace**

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

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

## VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ A RUČITELI

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

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

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (dále jen „ZMPS“).

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

Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS oproti původnímu stavu nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti s členstvím České republiky v EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (dále jen „**Nařízení Brusel I**“). Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

## UPISOVÁNÍ A PRODEJ

### 1. Obecné informace o nabídce

Dluhopisy budou nabízeny v rámci veřejné nabídky v České republice prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů k úpisu a ke koupi investorům, včetně retailových investorů, a to v souladu s příslušnými právními předpisy a Prospektem a případně také v zahraničí vybraným kvalifikovaným investorům a případně dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt v souladu s aplikovatelnými právními předpisy. Emitent očekává, že po datu tohoto Prospektu, ale před Datem emise uzavře s Vedoucími spolumanažery smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů.

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise (tj. suma jmenovitých hodnot Dluhopisů) je 1.500.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých). Emitent je oprávněn v souladu s Emisními podmínkami rozhodnout o navýšení celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů až do 3.000.000.000 Kč (slovy: tři miliardy korun českých). Jmenovitá hodnota jednoho kusu Dluhopisu je 10.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je až 150.000 (slovy: jedno sto padesát tisíc) kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise dosáhne 1.500.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých), nebo až 300.000 (slovy: tři sta tisíc) kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise dosáhne 3.000.000.000 Kč (slovy: tři miliardy korun českých).

Vedoucí spolumanažeré ani žádná další osoba nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat či umístit. Vedoucí spolumanažeré budou umísťovat dluhopisy na tzv. „best effort“ bázi, tj. Vedoucí spolumanažeré vyvinou veškeré úsilí, které po nich lze rozumně požadovat, aby vyhledali potenciální investory (zájemce o koupi Dluhopisů), avšak v případě, že se takové umístění nepodaří, není žádný Vedoucí spolumanažer povinen jakékoli Dluhopisy, jejichž vydání se v rámci Emise předpokládá, upsat a koupit.

Celková výše provize každého Vedoucího spolumanažera za umístění Emise nepřekročí 2 % (dvě procenta) ze souhrnné jmenovité hodnoty Dluhopisů upsaných na základě umístění zajištěného takovým Vedoucím spolumanažerem.

### 2. Umístění a nabídka Dluhopisů

Veškeré Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů v rámci veřejné nabídky v České republice tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, a případně také v zahraničí vybraným kvalifikovaným investorům a případně dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt v souladu s aplikovatelnými právními předpisy. Veřejná nabídka Dluhopisů na základě tohoto Prospektu poběží v období od 7. května 2024 do 2. května 2025 (včetně), ledaže Emitent a Vedoucí spolumanažeré společným písemným oznámením uveřejněným způsobem stanoveným v článku 14 Emisních podmínek oznámí předčasné ukončení veřejné nabídky Dluhopisů.

Emisní cena všech Dluhopisů nabízených v rámci veřejné nabídky Emitentem, a to prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů, bude odpovídat jejich emisnímu kurzu, tj. emisní cena všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise bude činit 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a emisní cena všech Dluhopisů vydávaných nebo nabízených po Datu emise bude určena Vedoucími spolumanažery po dohodě s Emitentem; na základě aktuálních tržních podmínek a bude uveřejněna na internetové stránce Emitenta v sekci „O nás, Dluhopisy“ na adrese <https://acolade.eu/>, a současně bude uveřejněna na webových stránkách Vedoucích spolumanažerů [www.csas.cz](http://www.csas.cz) (v sekci „Podpora a dokumenty, Dokumenty ke stažení, Prospekty a emisní dodatky“) (v případě České spořitelny), [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), (v sekci „Důležité informace“, odkaz „Emise cenných papírů“, záložka „Accolade Finco Czech 1, s.r.o.“) (v případě J&T BANKY) a [www.kb.cz](http://www.kb.cz) (v sekci „O bance, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Dluhopisy klientů Komerční banky“) (v případě Komerční banky), s tím, že k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných nebo nabízených po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.

Vedoucí spolumanažeré je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 800 468 378 (800 INVEST) nebo prostřednictvím emailové adresy [csas@csas.cz](mailto:csas@csas.cz) (v případě České spořitelny), na telefonním čísle +420 221 710 300 nebo prostřednictvím emailové adresy [DealingCZ@jtbank.cz](mailto:DealingCZ@jtbank.cz) (v případě J&T BANKY), na telefonním čísle +420 222 008 522 nebo prostřednictvím e-mailové adresy [corporatefinance@kb.cz](mailto:corporatefinance@kb.cz) (v případě Komerční banky).

Investoři budou vždy osloveni příslušným Vedoucím spolumanažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. V souvislosti s podáním objednávky mají takoví investoři povinnost uzavřít s příslušným Vedoucím spolumanažerem komisionářskou smlouvu, mimo jiné,

za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů CDCP (za předpokladu, že tento účet již zřízený nemá). Tito investoři mají dále povinnost otevřít u příslušného Vedoucího spolumanažera peněžní účet v Kč s dostatečným kreditním zůstatkem za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (vedení takového účtu bude spojeno s poplatky dle standardního ceníku příslušného Vedoucího spolumanažera pro peněžní účty v Kč), případně mohou být příslušným Vedoucím spolumanažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

K Datu emise, nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v tranších po Datu emise, v příslušný den vypořádání podle příslušné smlouvy o upsání, budou Dluhopisy upsány příslušným Vedoucím spolumanažerem oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi na základě Smlouvy o upsání. Následně budou ve stejný den Dluhopisy, s výjimkou těch, které budou nadále drženy příslušným Vedoucím spolumanažerem a nabízeny jeho prostřednictvím (v souladu s podmínkami Nařízení o prospektu), takovým Vedoucím spolumanažerem prodány investorům. Příslušný Vedoucí spolumanažer uspokojí obdržené pokyny k úpisu Dluhopisů podané koncovými investory a zajistí převod Dluhopisů na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci Centrálního depozitáře oproti zaplacení emisní ceny, a to v Datum emise nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v tranších po Datu emise, v příslušný den vydání takové tranše Dluhopisů a podle podaného pokynu investorem, a za podmínek stanovených ve smlouvě mezi příslušným Vedoucím spolumanažerem a koncovým investorem. Zároveň příslušný Vedoucí spolumanažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající emisní ceně za Dluhopisy.

Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře, případně osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, a to obvyklým způsobem a v souladu s pravidly, lhůtami a provozními postupy Centrálního depozitáře. Za účelem úspěšného vypořádání Dluhopisů musí investoři Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny příslušného Vedoucího spolumanažera nebo jejich zástupců. Pokud není investor sám účastníkem Centrálního depozitáře, musí si stanovit jako svého zástupce některého z účastníků Centrálního depozitáře, a musí mu dát pokyny k realizaci všech opatření nezbytných pro vypořádání Dluhopisů. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou nabyvateli řádně dodány, pokud nabyvatel či daný účastník Centrálního depozitáře, který ho zastupuje, včas nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny za účelem vypořádání Dluhopisů.

Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 10.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen pouze celkovým objemem nabízených Dluhopisů.

Každý Vedoucí spolumanažer bude oprávněn objednávkou investorů dle vlastního uvážení a po dohodě s Emitentem krátit (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet investora za tímto účelem sdělený příslušnému Vedoucímu spolumanažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v confirmaci o uskutečnění obchodu, kterou příslušný Vedoucí spolumanažer zašle jednotlivým investorům jeden obchodní den po vypořádání obchodu (zejména za použití prostředků komunikace na dálku, např. elektronické pošty). Obchodování s Dluhopisy může začít až po zaslání takové confirmace o uskutečnění obchodu.

Konečné výsledky veřejné nabídky Dluhopisů obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta v sekci „O nás, Dluhopisy“ na adrese: <https://acolade.eu/>, a to do 30 dnů po jejím ukončení.

Emitent je oprávněn na základě společného rozhodnutí Emitenta a Vedoucích spolumanažerů vydat ve Emisní lhůtě, případně v jakékoli Dodatečné emisní lhůtě, dosud nevydané Dluhopisy na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, případně až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise navýšené až na 3.000.000.000 Kč. Takto vydané Dluhopisy budou případně také veřejně nabízeny, přičemž kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena a uveřejněna stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis Dluhopisů. Samotné veřejné nabízení, upisování a vydávání takto vydaných Dluhopisů bude technicky probíhat obdobným způsobem a v obdobných lhůtách jako v případě veřejného nabízení a úpisu Dluhopisů vydaných primárně na účet investora, přičemž nakoupené Dluhopisy budou takovému investorovi připsány na jeho majetkový účet nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne podání pokynu k nákupu.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím České spořitelny, bude investorovi účtován dle pokynu ke koupi cenných papírů poplatek ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu. Dále mohou být účtovány poplatky za vedení evidence na majetkovém účtu dle aktuálního ceníku na [www.csas.cz](http://www.csas.cz), odkaz: „Ceník – sekce Investování, Vedení evidence cenných papírů – Navazující evidence ČS“. Tyto náklady k datu vyhotovení Prospektu nepřesahují 0,04 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu, minimálně však 25 Kč

čtvrtletně.

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

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Komerční banky v České republice budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu. Každý investor, který koupí Dluhopisy u banky, bude dle aktuálního ceníku uvedeného na internetových stránkách [www.kb.cz](http://www.kb.cz), v sekci „Ceny a sazby, Sazebníky KB, Občané“, hradit běžné poplatky banky za vedení cenných papírů. Náklady za vedení cenných papírů činí k datu Prospektu 0,02 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu (plus případná DPH), minimálně však 15 Kč měsíčně.

Ze strany Emitenta nebude investorům účtován žádný poplatek.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaný trh budou Dluhopisy na Regulovaném trhu obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře.

### **3. Přijetí k obchodování**

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

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

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

### **4. MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje**

*Cílový trh je stanoven na způsobilé protistrany, profesionální klienty a neprofesionální klienty.*

Výhradně pro účely vlastního schvalovacího procesu přezkoumáním cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům bylo Vedoucími spolunanažery vyhodnoceno, že (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou způsobilé protistrany, profesionální klienti ve smyslu Směrnice 2014/65/EU, v platném znění (dále jen „**MiFID II**“), a také neprofesionální klienti z řad klientů Vedoucích spolunanažerů a (ii) při distribuci Dluhopisů na tomto cílovém trhu jsou vybrané všechny distribuční kanály, a to prostřednictvím služby prodeje bez poradenství, s poradenstvím, případně služby obhospodařování portfolia.

Jakákoliv osoba následně nabízející, prodávající nebo doporučující Dluhopisy, která podléhá pravidlům MiFID II, je zodpovědná za provedení své vlastní analýzy cílového trhu v souvislosti s Dluhopisy (buď přijetím, nebo vylepšením posouzení cílového trhu) a určení vlastních vhodných distribučních kanálů. Vedoucí spolunanažeři a Emitent odpovídají za stanovení cílových trhů a distribučních kanálů vždy jen ve vztahu k primární nabídce Dluhopisů, resp. k nabídce, kterou vykonávají sami Vedoucí spolunanažeři.

### **5. Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů**

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nehodlá požádat o schválení nebo uznání tohoto Prospektu (včetně jeho případných dodatků) v jiném státě a obdobně nebude umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky (případně dalších států, které budou bez dalšího uznávat Prospekt schválený ČNB jako prospekt opravňující k nabídce Dluhopisů v takovém státě). Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která

se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Kromě výše uvedeného Emitent žádá Vedoucí spolumanažery 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 nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt včetně jeho případných dodatků nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Prospekt, jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

Nabídka Dluhopisů může být činěna v České republice pouze, pokud byl nejpozději na počátku nabídky tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB. 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.

Před schválením Prospektu nebo jeho dodatku, jsou Emitent, Vedoucí spolumanažeri a všechny další osoby, jimž se tento Prospekt dostane do dispozice povinni dodržovat výše uvedené omezení pro nabídku Dluhopisů.

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

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (dále jen „**zákon 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 (dále jen „**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění (*The Companies Act 1985*). Veškerá právní jednání týkající se dluhopisů prováděná ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděna v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (*Financial Promotion Order 2005*) v platném znění a Nařízením o prospektu v platném znění, doplněném a pozměněném legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z Evropské unie, účinnou od 1. ledna 2021, a to zejména nařízením o úředním zařazení cenných papírů (*The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019*), nařízením o prospektu (*The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019*) a nařízením o finančních službách (*The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020*).

## **6. Udělení souhlasu s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů**

Emitent neudělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů finančními zprostředkovateli.

## VŠEOBECNÉ INFORMACE

### 1. Interní schválení

Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím jediného společníka Emitenta ze dne 29. dubna 2024 a rozhodnutím jednatelů Emitenta ze dne 29. dubna 2024. Vystavení Finanční záruky bylo schváleno rozhodnutím představenstva Ručitele ze dne 29. dubna 2024, rozhodnutím valné hromady Ručitele ze dne 29. dubna 2024 a rozhodnutím dozorčí rady Ručitele ze dne 29. dubna 2024.

### 2. Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů

Vydání Dluhopisů se řídí platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech, Nařízením o prospektu, Nařízením o formátu a obsahu prospektu a předpisy Regulovaného trhu BCPP.

### 3. Auditor Emitenta

Individuální účetní závěrky Emitenta za rok 2023 a za období od 29. srpna 2022 do 31. prosince 2022 byly auditovány společností BDO Audit s.r.o., se sídlem na adrese V Parku 2316/12, 148 00, Praha, evidenční číslo 018.

Auditor provedl audit individuálních účetních závěrek Emitenta za rok 2023 a za období od 29. srpna 2022 do 31. prosince 2022 a vydal k nim výrok „bez výhrad“.

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

### 4. Auditor Ručitele

Konsolidované účetní závěrky Ručitele za roky 2021 a 2022 byly auditovány společností BDO Audit s.r.o., se sídlem na adrese V Parku 2316/12, 148 00, Praha, evidenční číslo 018.

Auditor provedl audit konsolidovaných účetních závěrek Ručitele za roky 2021 a 2022 a vydal k nim výrok „bez výhrad“.

Auditor Ručitele ve své zprávě nezávislého auditora k účetní závěrce za rok 2022 uvedl následující:

„Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na poznámku 4 ke konsolidované účetní závěrce, která popisuje odůvodnění úpravy dříve vydané konsolidované účetní závěrky a předchozí zprávy o auditu konsolidované účetní závěrky vystavené auditorem dne 20. června 2023.

Náš výrok není touto skutečností modifikován.“

Auditor Ručitele ve své zprávě o revizi mezitímní účetní závěrky za období končící 30. června 2023 uvedl následující:

„Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na poznámku 4 k mezitímní konsolidované účetní závěrce která popisuje odůvodnění úpravy dříve vydané mezitímní konsolidované účetní závěrky a předchozí zprávy o revizi mezitímní konsolidované účetní závěrky vystavené auditorem dne 25. ledna 2024.

Náš závěr není touto skutečností modifikován.“

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

## 5. Soudní a rozhodčí řízení

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

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

## 6. Významná změna finanční pozice

Od data posledních auditovaných finančních výkazů Emitenta, tj. 31. prosince 2023, do data vyhotovení tohoto Prospektu nenastaly žádné významné negativní změny vyhlídek Emitenta, ani žádné významné změny finanční výkonnosti Skupiny.

Od data posledních auditovaných finančních výkazů Ručitele, tj. 31. prosince 2022, do data vyhotovení tohoto Prospektu nenastaly žádné významné změny ve finanční pozici Ručitele nebo Skupiny, s výjimkou bankovních úvěrů načerpaných Skupinou po tomto datu, jejichž základní popis je obsažen v části „*Informace o Ručiteli – Finanční zadluženost skupiny*“.

## 7. Dostupné dokumenty

Plné znění zakladatelské listiny Emitenta je k dispozici na webových stránkách [www.justice.cz](http://www.justice.cz) – Veřejný rejstřík – vyhledáním Emitenta – Sběrka listin a také na webové stránce Emitenta <https://accolade.eu/>, v sekci „O nás, Dluhopisy“.

Plné znění stanov Ručitele je k dispozici na webové stránce Emitenta <https://accolade.eu/>, v sekci „O nás, Dluhopisy“.

Veškeré dokumenty uvedené v tomto bodě budou v sídle Emitenta k dispozici po dobu platnosti tohoto Prospektu.

## 8. Informace o trendech

Vzhledem k tomu, že Skupina působí na nemovitostním trhu, existuje řada faktorů a trendů, které mohou mít na Skupinu (a tedy i na Ručitele a na Emitenta) vliv. Tyto trendy zahrnují zejména následující trendy:

- trend rozvoje segmentu e-commerce a maloobchodního prodeje, který je podstatný pro udržení poptávky po nemovitostech Skupiny, trend přesunu výrobních kapacit zpět do Evropy, který vytváří další poptávku po vhodných prostorech pro výrobu či skladování a trend rostoucího důrazu na otázky udržitelnosti a ESG, v souvislosti s nimiž mohou některé ekonomické subjekty preferovat obchodní partnery, kteří plní kritéria udržitelnosti. Tyto trendy Skupina vnímá jako svou komparativní výhodu a jejich bližší popis je obsažen v části „*Informace o Ručiteli – Komparativní výhody – Atraktivní a odolný průmyslový a logistický sektor s mnoha pozitivními strukturálními faktory poptávky a zvýšenými překážkami pro nové konkurenty*“; a
- obecný vývoj na nejvýznamnějších realitních trzích v zemích, kde Skupina působí, zejména trendy týkající se rozsahu nově budovaných pronajimatelných prostor pro výrobu či skladování a s nimi související trendy týkající se míry neobsazenosti pronajimatelných ploch, které následně ovlivňují průměrné sazby nájemného na příslušných trzích. Dosahované sazby nájemného následně mají následně dopad na příjmy Skupiny a její další finanční ukazatele a zároveň na rozhodování managementu Skupiny o realizaci nových projektů. Bližší informace o vývoji na nejvýznamnějších realitních trzích v zemích, kde Skupina působí, jsou uvedeny v části „*Informace o Ručiteli – Podnikání Skupiny – Významné trhy Skupiny*“.

Nad rámec těchto trendů existují rovněž rizikové faktory, které mohou mít na Skupinu (a tedy i na Ručitele a na Emitenta) negativní vliv. Tyto rizikové faktory jsou blíže podrobně popsány v části „*Rizikové faktory*“ tohoto Prospektu.

S výjimkou výše uvedeného si Emitent není vědom žádných trendů, nejistot, poptávek, závazků či událostí s vlivem na běžný finanční rok.



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

#### **9. Zájem osob zúčastněných na Emisi**

Emitentovi není, vyjma zájmů Vedoucích spolumanažerů, kteří umisťují Dluhopisy na trhu a společnosti J&T BANKA, která dále působí jako Agent pro zajištění, Administrátor a Kótační agent, znám žádný zájem osob zúčastněných vydávání Dluhopisů, který by byl pro vydávání Dluhopisů podstatný.

## **ADRESY**

### **EMITENT**

Accolade Finco Czech 1, s.r.o.  
Sokolovská 394/17, Karlín,  
186 00 Praha 8

### **RUČITEL**

Accolade Holding, a.s.  
Sokolovská 394/17, Karlín,  
186 00 Praha 8

### **ARANŽÉŘI**

Česká spořitelna, a.s.  
Olbrachtova 1929/62  
140 00 Praha 4

J&T IB and Capital Markets, a.s.  
Sokolovská 700/113a  
186 00 Praha 8

Komerční banka, a.s.  
Na Příkopě 33 čp. 969  
11407 Praha 1

### **VEDOUCÍ SPOLUMANAŽEŘI**

Česká spořitelna, a.s.  
Olbrachtova 1929/62  
140 00 Praha 4

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

Komerční banka, a.s.  
Na Příkopě 33 čp. 969  
11407 Praha 1

### **AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ**

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

### **ADMINISTRÁTOR**

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

### **KOTAČNÍ AGENT**

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

### **PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA**

White & Case, s.r.o., advokátní kancelář  
Na příkopě 854/14  
110 00 Praha 1

### **PRÁVNÍ PORADCE VEDOUCÍCH SPOLUMANAŽEŘŮ**

Allen & Overy (Czech Republic) LLP,  
organizační složka  
Karolinská 707/7  
186 00 Praha 8

### **AUDITOR EMITENTA A RUČITELE**

BDO Audit s.r.o.  
V parku 2316/12, Chodov  
148 00 Praha 4