



DEKINVEST podfond Alfa, za nějž jedná DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

**Prospekt dluhopisů s pohyblivým výnosem
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 1 002 000 000 Kč
s možností navýšení objemu emise až do 1 302 000 000 Kč
splatných v roce 2023
ISIN CZ0003519365**

zajištěných ručením ze strany společnosti DEK a.s.

Tento dokument představuje prospekt (dále jen „**Prospekt**“) dluhopisů dle českého práva s pohyblivým úrokovým výnosem v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1 002 000 000 Kč (jedna miliarda a dva miliony korun českých), s možností navýšení objemu emise až do 1 302 000 000 Kč (jedna miliarda tři sta dva milionů korun českých), se splatností v roce 2023, vydávaných na účet podfondu DEKINVEST podfond Alfa za nějž jedná společnost DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem na adrese Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00, IČ: 24795020, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16856 (dále jen „**Emitent**“ a dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“), zajištěné ručením ze strany společnosti DEK a.s., se sídlem na adrese Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00, IČ: 27636801, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 11400 (dále jen „**Ručitel**“).

Dluhopisy nesou pohyblivý úrokový výnos, jak je blíže uvedeno v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 27. června 2018 (dále jen „**Datum emise**“). 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 27. červnu 2023.

Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za určitých podmínek uvedených v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“ žádat jejich předčasné splacení. Emitent není oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí předčasně splatit, ale může Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jiným způsobem za jakoukoli cenu. Blíže viz kapitolu „*Emisní podmínky Dluhopisů*“.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitolu „*Zdanění a devizová regulace v České republice*“.

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

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., se sídlem na adrese Praha 1, Rybná 14/682, IČ: 471 15 629, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773 (dále jen „**BCPP**“). Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise. Jakákoliv nabídka bude činěna na základě jedné nebo více výjimek dle § 35 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“).

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

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů (dále jen „**Emisní podmínky**“) byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2018/074842/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2018/00028/CNB/572 ze dne 19. června 2018, které nabylo právní moci dne 23. června 2018. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Centrální depozitář cenných papírů, a.s. (dále jen „**Centrální depozitář**“), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003519365.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 14. června 2018. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale před přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu nebo byl-li zjištěn významně nepřesný údaj a tato změna nebo nepřesnost by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu po jeho schválení Českou národní bankou. Po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty a historické finanční údaje a zprávy auditora, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://dekinvest.cz>, v sekci *Dokumenty* a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Tiskařská 257/10, Praha 10, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. (více viz kapitolu „*Důležitá upozornění*“).

Výnos Dluhopisů je tvořen kombinací referenční sazby navázané na PRIBOR a marže. Ke dni tohoto Prospektu není společnost Czech Financial Benchmark Facility s.r.o. jakožto administrátor referenční hodnoty PRIBOR, uvedena v registru administrátorů vedeném ESMA podle článku 36 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8. června 2016, o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů, a o změně směrnice 2008/48/ES a 2014/17/EU a nařízení (EU) č. 596/2014 (dále jen „**Nařízení o referenčních hodnotách**“). Podle přechodného ustanovení článku 51 Nařízení o referenčních hodnotách není společnost Czech Financial Benchmark Facility s.r.o. v současnosti povinna získat licenci (nebo, v případě, že se nachází mimo EU, uznání, schválení přejímání či rozhodnutí o rovnocennosti).

Česká spořitelna, a.s.

Vedoucí spolunanažejí

Komerční banka, a.s.

Datum tohoto Prospektu je 14. června 2018

TATO STRANA BYLA ÚMYSLNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu §36 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, článku 5 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a článku 25 Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů.

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

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

Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi, Ručiteli nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vydání tohoto Prospektu. Předání 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.

Informace obsažené v kapitolách „Zdanění a devizová regulace 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 poradcce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

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

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty a historické finanční údaje a zprávy auditora, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://dekinvest.cz>, v sekci Dokumenty a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Tiskařská 257/10, Praha 10, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. (více viz kapitolu „Důležitá upozornění“).

Prospekt je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně na webových stránkách Administrátora www.kb.cz (v sekci O bance, Vše o KB, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Dluhopisy klientů Komerční banky, Emise DEKINVEST) a k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně Administrátora.

Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora též stejnopis Smlouvy s administrátorem. Blíže viz kapitolu „Emisní podmínky Dluhopisů“.

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

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta a Ručitele vycházejí z Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards ve znění přijaté Evropskou unií, 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.

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

Pokud z textu nevyplývá něco jiného, kde tento Prospekt používá pojem Emitent, má se tím na mysli DEKINVEST podfond Alfa, podfond, tzn. účetně a majetkově oddělená část jmění, společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem,

a.s., se sídlem na adrese Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 10800, IČ: 24795020, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16856, která za DEKINVEST podfond Alfa a na jeho účet jedná. Kde je v Prospektu uvedeno, že Emitent jedná, něco činí nebo jinak jako osoba vystupuje, má se tím na mysli, že jedná, něco činí nebo jinak jako osoba vystupuje společnost DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., a to na účet svého podfondu DEKINVEST podfond Alfa. Jakékoli dluhy z Dluhopisů mohou být uspokojeny výhradně ze jmění podfondu DEKINVEST podfond Alfa, které je účetně odděleno od jmění společnosti DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Emitent a Ručitel potvrzují, že pokud informace v tomto Prospektu či inkorporované do tohoto Prospektu formou odkazu pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta a Ručitele v míře, ve které jsou schopni to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynečány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

OBSAH

I.	RIZIKOVÉ FAKTORY.....	6
II.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	24
III.	ODPOVĚDNÁ OSOBA	25
IV.	UPISOVÁNÍ A PRODEJ.....	26
V.	EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	29
VI.	ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI.....	58
VII.	POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE.....	59
VIII.	POPIS EMITENTA	60
IX.	POPIS RUČITELE	70
X.	ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY	91
XI.	ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICCE.....	92
XII.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ A RUČITELI ...	95
XIII.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	97

I. RIZIKOVÉ FAKTORY

Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s určitými riziky. Zámecce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Pořádí, v nichž jsou tyto rizikové faktory uváděny, není dáno pravděpodobností jejich výskytu ani rozsahem jejich případného komerčního dopadu. Následující přehled rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu ani žádné ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje žádná práva nebo povinnosti vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem.

1. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ

1.1 Finanční rizika

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

(a) Kreditní riziko

Emitent je vystaven kreditnímu riziku, které představuje riziko ztrát, kterým je Emitent vystaven v případě, že zákazníci Emitenta, tj. nájemci nemovitostí ve vlastnictví Emitenta, řádně a včas neuhradí své závazky vůči Emitentovi ve stanovené lhůtě. Emitent pronajímá téměř všechny nemovitosti společností, které s Emitentem a Ručitelem tvoří konsolidační celek (dále společně jako „Skupina DEK“), tzn., že zásadní část jeho příjmů představují příjmy od Skupiny DEK. Maximální expozici Emitenta vůči kreditnímu riziku představuje účetní hodnota jeho finančních aktiv a pohledávek v účetní závěrce.

Jak uvedeno výše, pohledávky vznikají zejména v rámci Skupiny DEK a započítávají se bezhotovostně. Pohledávky nejsou zatíženy zástavním právem.

Časová struktura pohledávek, včetně časového rozlišení, k ultimu 2017 resp. 2016 (v mil. Kč):

	31.12.2017	31.12.2016
Do splatnosti	59,3 (z toho vůči státu: 58,1)	3,2 (z toho vůči státu: 2,5)
Po splatnosti od 60 do 90 dnů	0,0	0,0
Po splatnosti od 91 do 121 dnů	0,0	0,0
Po splatnosti nad 121 dnů	1,3 (Opravné položky 1,3)	1,5 (Opravné položky 1,3)
Celkem	60,6	4,7

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

(b) Riziko likvidity a omezení dostupnosti k zdrojům financování

Riziko likvidity spočívá v tom, když negativní trendy na trhu a jiné nepředvídané události způsobí, že Emitent má krátkodobý nedostatek likvidních prostředků a není schopen dostát svým závazkům v plné výši a včas, např. vůči svým věřitelům či akcionářům. Riziko likvidity tedy znamená nerovnováhu ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta v důsledku rozdílné splatnosti závazků Emitenta a rozdílnému portfoliu zdrojů financování Emitenta. Nepříznivé změny ve finančním sektoru mohou způsobit, že Emitent nedokáže zabezpečit dostatečné finanční prostředky z vlastních zdrojů nebo ze zdrojů získaných od financujících bank nebo investorů, a to za podmínek srovnatelných se současnými podmínkami dluhového financování. Vzhledem k charakteru trhu jednotlivých typů cílových aktiv, které mohou tvořit zásadní část majetku

Emitenta, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení takového aktiva při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. V krajním případě může riziko likvidity vést až k likviditní krizi.

Emitent má závazek vůči akcionářům, Ing. Vítu Kutnarovi a Ing. Petře Kutnarové (společně dále pro účely tohoto odstavce jen „Převodci“), z titulu smlouvy o úplatném převodu akcií ze dne 8. září 2010 (dále jen „Smlouva o úplatném převodu akcií“), která zavazuje Emitenta k úhradě kupní ceny v pravidelných ročních splátkách ve výši cca 13 mil. Kč za kalendářní rok až do jejího úplného splacení, a dále umožňuje Převodcům kdykoli požádat o mimořádnou splátku až do výše neuhrazeného zůstatku kupní ceny se splatností do pěti dnů. Závazek vyplývající ze Smlouvy o úplatném převodu akcií činil k datu Prospektu 193 mil. Kč. Případná výzva k úhradě mimořádné splátky až do výše neuhrazeného zůstatku kupní ceny by mohla způsobit krátkodobý nedostatek likvidních prostředků Emitenta a ve svém důsledku negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát svým závazkům v plné výši a včas. Emisní podmínky umožňují provedení Povolené reorganizace (jak je definována níže), jejíž součástí je i vyplacení neuhrazeného zůstatku kupní ceny Emitentem Převodcům v rámci mimořádné splátky.

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

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

Splatnost finančních závazků Emitenta k ultimu 2017 resp. 2016 v mil. Kč:

	31.12.2017	31.12.2016
Do 1 roku	457 (z toho Skupina DEK: 233)	150 (z toho Skupina DEK: 11)
Déle než 1 rok	2 357 (z toho Skupina DEK: 1 638)	1 992 (z toho Skupina DEK: 1 572)
Celkem	2 814	2 142

(c) Riziko změny měnových kurzů

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

Emitent evidoval k ultimu 2017 závazky v cizích měnách ve výši 21 mil. EUR, a k ultimu 2016 ve výši 8 mil. EUR.

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

(d) Riziko změny úrokových sazeb

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

Úrokové riziko Emitenta souvisí zejména s dlouhodobými a krátkodobými úvěry. Úvěry s variabilní úrokovou sazbou vystavují Emitenta riziku změny úrokové sazby peněžních toků. Úvěry s fixní úrokovou sazbou vystavují Emitenta riziku reálné hodnoty úrokové sazby. K řízení úrokového rizika Emitent využívá různých forem zajišťovacích derivátů.

Následující tabulka sumarizuje bankovní úvěry v mil. Kč, které jsou nositeli úrokového rizika Emitenta k ultimu 2017, resp. 2016:

	31.12.2017	31.12.2016
Úvěry s plovoucí úrokovou sazbou	885	558
<i>Z toho zajištěno:</i>	<i>38</i>	<i>58</i>
Úvěry s pevnou úrokovou sazbou	58	0
Úvěry celkem	943	558

(e) Riziko sekundární závislosti

Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících členů Skupiny DEK a rizicích příslušného trhu, na kterém jednotlivé společnosti ze Skupiny DEK vystupují. Na Emitenta se nepřímo vztahují rizikové faktory týkající se podnikatelské činnosti Skupiny DEK, přičemž ty jsou více popsány níže v části týkající se rizikových faktorů vztahujících se k Ručiteli.

1.2 Provozní rizika

(a) Riziko provozní závislosti na Skupině DEK

Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a IT infrastruktury Skupiny DEK. Možné selhání některých prvků či celé infrastruktury může mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

(b) Riziko střetu zájmů akcionářů Emitenta a Vlastníků dluhopisů

Není možné vyloučit, že v budoucnu Ručitel nebo některý z členů Skupiny DEK začne podnikat kroky, které mohou být vedeny spíše ve prospěch Skupiny DEK jako takové než ve prospěch Emitenta a Vlastníků dluhopisů. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost splnit závazky z Dluhopisů.

(c) Riziko změny vlastnické struktury Emitenta a společností Skupiny DEK

Navzdory tomu, že je Emitent podle článku 9.1.7 Emisních podmínek omezen ve smyslu, že neuskuteční žádný krok, jenž by měl za následek, že Emitent přestane být členem Skupiny DEK, a ačkoliv si Emitent není vědom žádných takových plánů, nelze zcela vyloučit, že by v budoucnu mohlo dojít ke změně vlastnické struktury Emitenta. Navíc, v případě změny akcionářů, společníků (nebo jejich podílů) v Ručiteli nebo jiných společnostech ve Skupině DEK může dojít ke změně kontroly a úpravy strategie Skupiny DEK, která může mít jiné cíle než ty nynější a zájmy Skupiny DEK nebo jejich jednotlivých společností ve vztahu k Dluhopisům se mohou změnit. Tímto může dojít rovněž ke změně kontroly a úpravy strategie Emitenta, která může mít jiné cíle než dosavadní. Tyto změny mohou mít vliv na hospodářské výsledky Skupiny DEK a Emitenta a na schopnost plnit závazky v souvislosti s Dluhopisy.

(d) Riziko nepříznivého stavu na trhu, kde Emitent investuje

Emitent v souladu se svojí investiční strategií působí jako investor předně v oblasti nemovitostí, zejména skladových areálů a pozemků určených pro výstavbu skladových areálů a prodejen stavebního materiálu v různých lokalitách v České republice a v menší míře na Slovensku, které dále pronajímá, a to buď přímo, nebo skrze investici do společností, které tyto nemovitosti vlastní. Emitent je tak vystaven specifickým rizikům tohoto realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky nájemců v jednotlivých segmentech realitního trhu, pohyby cen nájemného, aktivita konkurenčních podnikatelů a investorů a změny kapitalizačních měř (*yieldů*) používaných při oceňování nemovitostí v různých segmentech realitního trhu. Emitent generuje výnosy na splácení svých závazků především z příjmů z nájemného prostřednictvím účelově založených společností nebo z prodeje účelově založených společností vlastnicích jednotlivé projekty, přičemž externí faktory způsobující nepříznivý vývoj

cen nájemného nebo cen nemovitostí mohou mít významný negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost, hodnotu majetku a finanční vyhlídky Emitenta.

Během období zpomalení nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti realitního trhu, který může způsobit pokles poptávky nájemců po Emitentem (respektive společností jím zcela nebo zčásti vlastněných) nabízených pronajimatelných plochách nebo investorů kupujících hotové projekty. Toto snížení poptávky může mít nepříznivý vliv na ceny nájemného či výnosy z prodaných projektů a tím se negativně projevit na hospodářské výsledky Emitenta.

(e) Riziko spojené s nepřesností ocenění

V důsledku změn v ekonomických podmínkách, jakými jsou pohyby úrokových sazeb, růst nebo pokles hrubého domácího produktu, vývoj inflace, nerovnováha mezi nabídkou a poptávkou ve vztahu k nemovitostem a jiné faktory, se mohou tržní ceny nemovitostí měnit. V souladu s běžnou praxí společností podnikajících v oblasti nemovitostí Emitent oceňuje svá investiční realitní aktiva (projekty) prostřednictvím metod stanovení tržní hodnoty, které následně využívá při sestavení účetních výkazů v souladu s IFRS. Důsledkem těchto postupů mohou změny v tržní hodnotě realitních aktiv vést k podstatným změnám ve vykazovaných výsledcích Emitenta. S cílem vykazovat aktuální tržní hodnotu realitních aktiv, Emitent nechává ocenit svá nemovitá aktiva externími znalci. Rizika spojená s nepřesností ocenění nemovitých aktiv mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Emitenta.

(f) Riziko spojené s dosahováním stabilních příjmů

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

Nemovitosti jsou drženy dlouhodobě, zejména pro potřeby Skupiny DEK.

Následující tabulka zobrazuje podíl pěti největších projektů na celkových stálých aktivech k ultimu 2017:

Nemovitost	Hodnota (v mil. Kč)	Podíl na celkových stálých aktivech v %
Praha - Stodůlky	380	10
Hradec Králové	278	7
Praha - Hostivař	231	6
Brno	226	6
Teplice	199	5
Suma	1 315	33
Stálá aktiva celkem	3 949	

Emitent nevykazuje žádné nemovitosti určené k prodeji.

(g) Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Emitenta, tj. zejména členové výkonného výboru a seniorního managementu, spolupůsobí při vytváření a realizaci strategických záměrů a aktivit Emitenta. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení

aktivit Emitenta a její schopnosti vytvářet, měnit a uskutečňovat tyto strategie. Není možné vyloučit ztrátu jedné nebo více klíčových osob, což by mohlo negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky.

(h) Riziko ohrožení správné funkce kontrolního orgánu z důvodu příbuzenských vztahů

Mezi členem statutárního a všemi členy kontrolního orgánu Emitenta existují příbuzenské vztahy, a to příbuzenský poměr mezi statutárním ředitelem Ing. Vítem Kutnarem a členem správní rady Doc. Ing. Zdenkěm Kutnarem CSc. (syn-otec) a mezi statutárním ředitelem Ing. Vítem Kutnarem a členem správní rady Adamem Kutnarem (otec-syn). Existuje riziko, že výše uvedené příbuzenské vztahy mohou ovlivnit způsob, jakým jednotliví členové kontrolního orgánu vykovávají své funkce a tím i správné fungování kontrolního orgánu Emitenta.

(i) Riziko spojené s údržbou nemovitostí a pojištěním majetku

Zanedbání údržby nemovitostí ve vlastnictví společností vlastněných zcela nebo zčásti Emitentem by mohlo vést k ztrátě atraktivitu projektu pro nájemce, resp. ke zvýšeným nákladům na údržbu v budoucnosti. Zároveň náklady na údržbu nemovitostí mohou vzrůst v důsledku externích ekonomických faktorů na straně vstupů, což může mít nepříznivý vliv na finanční situaci Emitenta.

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

(j) Riziko spojené s řízením nemovitostí a životním prostředím

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

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

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

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

(l) Systematické riziko

Investiční zaměření Emitenta na určité průmyslové odvětví, státy či regiony vyvolává systematické riziko, kdy vývoj v takovém sektoru ovlivňuje značnou část portfolia Emitenta. Toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic. Primárně je třeba zmínit toto riziko ve vztahu k trhu jednotlivých typů

cílových aktiv, a to zejména v tom smyslu, že investiční zaměření Emitenta se týká právě těchto trhů (koncentrace rizik spojených s výkyvy těchto trhů).

Realitní aktiva Emitenta zahrnují pozemky určené pro budoucí developerskou činnost, aktiva ve výstavbě, jakož i realitní projekty generující příjmy z nájemného zejména v sektoru skladování a logistiky. Vzhledem ke skutečnosti, že realitní aktiva tvořící 98% podíl na celkových aktivech Emitenta jsou umístěna v České republice (88 % z celkových aktiv), je Emitent vystaven koncentračnímu riziku spojenému s tímto trhem, což může mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Emitenta.

(m) Riziko zrušení Emitenta

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

1.3 Rizika vyplývající z působení Emitenta na různých trzích

(a) Riziko spojené s nepříznivou makroekonomickou a politickou situací

Nepříznivý vývoj celkové makroekonomické situace nebo politická nestabilita způsobuje utlumení hospodářských aktivit podnikatelských subjektů a má významný vliv i na jejich současné a budoucí rozhodnutí. Finanční výkonnost Emitenta je ovlivněna rozsahem jeho investičních aktivit a hodnota aktiv Emitenta a možnosti jeho dalšího rozvoje mohou být přímo i nepřímo ovlivněny makroekonomickými parametry, jako jsou, kromě jiného, růst nebo pokles hrubého domácího produktu, vývoj inflace, peněžní a daňová politika, vývoj směnných kurzů, úrokových sazeb, nezaměstnanost a celková úroveň investic v České republice a v jiných státech, ve kterých Emitent činí nebo bude činit investice. Jakékoliv nepříznivé změny makroekonomické situace nebo politická nestabilita v zemích, kde Emitent působí, mohou nepříznivě ovlivnit mimo jiné úrokové sazby, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a v důsledku mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Emitenta.

(b) Rizika spojená s výkonností české ekonomiky

Většina podnikání Emitenta je soustředěna v České republice, a Emitent je tudíž vystaven ekonomickým rizikům spojených s výkonností české ekonomiky. Česká ekonomika je náchylná na externí šoky, jako například globální ekonomická a finanční krize, jež započala v druhé polovině roku 2008, či nedávné finanční otřesy v mnoha zemích Eurozóny. Dle současných odhadů bude globální ekonomika nadále charakterizována vysokou volatilitou, přičemž rozhodnutí Velké Británie vystoupit z Evropské Unie (tzv. Brexit) způsobilo zesílení politické a ekonomické nejistoty, jejíž přesné dopady nelze v současnosti předvídat.

Nelze vyloučit, že krize nebo ekonomická volatilita sníží důvěru investorů v trhy významné pro podnikání Emitenta. Každá taková změna, jakož i změna hospodářské, regulatorní, správní nebo jiné politiky české vlády a i politický nebo hospodářský vývoj v České republice, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na českou ekonomiku včetně například míru inflace a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

(c) Riziko nepředvídatelné události

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která poškodí nemovitosti nebo jiný majetek Emitenta, způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem a ohrozit tak jeho schopnost splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů a jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve které jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány.

(d) Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím

Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice a na Slovensku je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Emitenta. Zároveň právní a regulatorní předpisy v zemích, ve kterých Emitent působí, se odlišují a mohou být předmětem změn a novelizací bez jasné předpověditelnosti těchto změn.

Emitent je podfondem společnosti DEKINVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., která je základním investičním fondem pro účely daně z příjmů dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), a uplatňuje 5% sazbu daně z příjmů.

Poslanecká sněmovna má projednat návrh novely ZDP, která by měla změnit vymezení pojmu základní investiční fond s předpokládanou účinností od 1. ledna 2019. V případě přijetí této novely ZDP v aktuálně navrženém znění by tato změna mohla zvýšit daňové zatížení Emitenta.

Výše popsané, jakož i další změny mohou mít nepříznivý dopad na smluvní vztahy a investice Emitenta. Zejména změny daňových předpisů mohou nepříznivě ovlivnit způsob splácení a výši příjmů Emitenta, což může mít nepříznivý vliv na schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.

(e) Daňové riziko

Časté změny daňových předpisů, komplexní problematika v nich zapracovávaná, a vysoká potřeba jejich výkladu ze strany orgánů činných ve správě daní, nesoulad vývoje českého a komunitárního daňového práva, dlouhé lhůty pro zánik práva doměřovat daň ze strany finančních úřadů, jakož i možnost uložení pokut a jiných sankcí, představují pro jakoukoli společnost, včetně Emitenta, určité daňové riziko.

Důsledkem může být i změna (zhoršení) daňových dopadů na konkrétní investici nebo strukturu (včetně repatriace zisků) po uskutečnění takové investice.

Zároveň je Emitent povinen dodržovat předpisy a přizpůsobovat se změnám daňových režimů, z nichž některé vznikají na úrovni Evropské unie. Toto může vést ke vzniku zvýšených nákladů Emitenta na monitoring těchto změn a přizpůsobení se těmto změnám během doby investování.

(f) Riziko spojené s přípravou finančních a účetních informací

Vzhledem ke komplexnosti procesů doprovázejících přípravu účetní závěrky existuje riziko chybné interpretace účetních standardů, postupů a zásad, chybného úsudku při stanovování účetních odhadů, chybné interpretace transakcí nerutinní povahy a též riziko administrativní chyby nebo omylu, úmyslného podvodného jednání zaměstnanců Emitenta nebo selhání vnitřní kontroly, v důsledku kterých se mohou vyskytnout chybné výpočty, opomenutí, nesprávný záznam nebo zařazení některých účetních případů. Všechny tyto okolnosti mohou způsobit, že zveřejněné finanční výkazy neodpovídají přesným skutečným údajům, přičemž chyba může, ale nemusí být později odhalena a zveřejněna. Z povahy auditu a auditorských procesů vyplývá, že některé chyby mohou zůstat neodhaleny, což může mít za následek výkaz a prezentaci nesprávných údajů v rámci účetní závěrky Emitenta.

2. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K RUČITELI

2.1 Finanční rizika

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

(a) Kreditní riziko

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

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

Co se týče bank a finančních institucí, Skupina DEK spolupracuje pouze s těmi, které mají vysoký rating. Skupina DEK měla k ultimu 2017 vklady ve 12 bankách, ale 91 % zůstatků na účtech peněžních prostředků připadalo na 5 významných bank.

Pohledávky z obchodních vztahů lze analyzovat takto:

	31.12.2017 mil. Kč	31.12.2016 mil. Kč
Pohledávky z prodeje zboží, výrobků a služeb	3 003	1 938
Do splatnosti	2 052	1 252
Po splatnosti:	951	686
Do 30 dnů	372	203
31 - 360 dnů	159	89
více než 360 dnů	420	393
Opravná položka k pohledávkám	(477)	(413)
Pohledávky z obchodních vztahů netto	2 526	1 525

K ultimu 2017 resp. 2016 byly téměř všechny pohledávky ve splatnosti resp. max. 30 dní po splatnosti zatíženy zástavním právem jako zajištění bankovních úvěrů.

(b) Riziko likvidity a omezení dostupnosti k zdrojům financování

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

V souladu s běžnou praxí v podnikání v odvětví prodeje a výroby stavebních materiálů a poskytování souvisejících služeb, Skupina DEK využívá na financování svých krátkodobých aktiv zejména krátkodobé externí úvěry. V poměrně menším měřítku Skupina DEK využívá také financování dlouhodobých aktiv z dlouhodobých externích úvěrů. Nepříznivé změny ve finančním sektoru mohou způsobit, že Skupina DEK nedokáže zabezpečit dostatečné finanční prostředky z vlastních zdrojů nebo ze zdrojů získaných od financujících bank nebo investorů, a to za podmínek srovnatelných se současnými podmínkami dluhového financování.

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

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

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

Přehled bankovních závazků Skupiny DEK k ultimu 2017 resp. 2016:

	<u>k 31.12.2017</u>	<u>k 31.12.2016</u>
	mil. Kč	mil. Kč
Dlouhodobé úvěry	797	529
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	313	209
Krátkodobé úvěry	1 571	1 432
Kontokorentní účty	1 858	530
Finanční závazky celkem	4 539	2 700

Přehled splatnosti dlouhodobých úvěrů:

	<u>k 31.12.2017</u>	<u>k 31.12.2016</u>
	mil. Kč	mil. Kč
Splátky do 1 roku	313	209
Splátky od 1 do 2 let	241	195
Splátky od 2 do 3 let	190	133
Splátky od 3 do 4 let	131	89
Splátky od 4 do 5 let	111	59
Více než 5 let	124	53
Dlouhodobé úvěry celkem	1 110	738

(c) Riziko strukturální nadřazenosti dluhů Skupiny DEK

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

(d) Riziko spojené s Povolou reorganizací Skupiny DEK

Emisní podmínky umožňují provést příslušným stranám, pokud se tak rozhodnou, reorganizaci Skupiny DEK sestávající z následujících kroků: (i) Emitent vyplatí Převodcům mimořádnou splátku zůstatku kupní ceny podle Smlouvy o úplatném převodu akcií, kterou následně Převodci vloží do vlastního kapitálu společnosti ARGOS ELEKTRO, a.s. (dále jen „Argos“) a ve stejné výši v poměru ke svému podílu v Argosu zvýší vlastní kapitál Argosu i Ručitel; (ii) Ručitel předem zajistí vyhotovení nezávislého znaleckého posudku na ocenění hodnoty Emitenta a Argosu; (iii) Ručitel smění s Převodci 46,1 % investičních akcií Emitenta vlastněných Ručitelem za až 48,8 % akcií Argosu vlastněných Převodci, v důsledku čehož se odpovídajícím způsobem zvýší podíl Ručitele na základním kapitálu Argosu a podíl Převodců na investičních akciích Emitenta; a (iv) v případě, že podle znaleckého posudku bude určená hodnota objemu 46,1 % investičních akcií Emitenta vyšší než určená hodnota směňovaného objemu akcií Argosu, Převodci uhradí rozdíl prostřednictvím peněžního doplatku nebo nepeněžitým plněním ve formě akcií Ručitele, které jakožto vlastní akcie nabyde Ručitel a jejichž množství bude stanoveno na základě nezávislého znaleckého posudku na ocenění hodnoty Ručitele tak, aby jejich hodnota odpovídala rozdílové hodnotě mezi určenou hodnotou

objemu 46,1 % převáděných investičních akcií Emitenta a určenou hodnotou směřovaného objemu akcií Argosu (pro účely tohoto odstavce dále jen „**Povolená reorganizace**“).

Není jisté, že Povolená reorganizace bude uskutečněna a dokončena. Pokud ji příslušné strany uskuteční, nelze vyloučit, že nezávislý znalecký posudek, na základě kterého budou zúčastněné společnosti a jejich akcie případně oceněny, bude nepřesný, a hodnota oceňovaných aktiv určená znalcem nebude odpovídat jejich skutečné hodnotě. Vzhledem k tomu nelze vyloučit, že Převodci v důsledku Povolené reorganizace získají aktiva ve vyšší hodnotě, než jaká odpovídá skutečné hodnotě aktiv, která Skupina DEK získá jako protiplnění. Navíc, nabytím vlastních akcií Ručitele dojde ke snížení účetní hodnoty vlastního kapitálu Ručitele. Nelze přitom zaručit, že Ručitel tyto akcie bude mít možnost prodat za alespoň stejnou cenu třetím osobám a že je nezruší.

(e) Riziko změny měnových kurzů

Výnosy Skupiny DEK jsou převážně denominovány v měně CZK nebo jsou na CZK navázány. Některé výdaje, aktiva nebo závazky vznikají nebo jsou nasmlouvané v měně EUR. V této měně je rovněž část dlouhodobých úvěrů. Změna kurzu cizí měny může negativně ovlivnit hodnotu investice Skupiny DEK, jakož i hotovostní toky (*cash-flow*) generované společnostmi Skupiny DEK ve formě vyšších výdajů a nižších příjmů vyjádřených v měně CZK. S ohledem na zahraniční aktivity Skupiny DEK a preferenci některých místních obchodních partnerů uskutečňovat transakce v místní měně může změna směnného kurzu způsobit, že realizované transakce se pro Skupinu DEK stanou dražšími a méně rentabilními. Výdaje Skupiny DEK v měnách jiných než CZK se mění a jsou ovlivněny především výrobními výdaji v lokální měně na příslušném trhu, investičními výdaji na akvizice nových projektů, které mohou být realizovány v lokální měně na příslušném trhu, a provozními výdaji v lokální měně. Provozní výdaje v měně EUR jsou pokryty příjmy v této měně, a proto expozice měnovému riziku z tohoto titulu je nevýznamná.

Expozice Skupiny DEK z titulu úvěrů se kryje s expozicí Emitenta: závazky v cizích měnách činily 21 mil. EUR k ultimu 2017 a 8 mil. EUR k ultimu 2016.

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

(f) Riziko změny úrokových sazeb

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

Následující tabulka sumarizuje bankovní úvěry v mil. Kč, které jsou nositeli úrokového rizika Skupiny DEK k ultimu 2017, resp. 2016:

	31.12.2017	31.12.2016
Úvěry s plovoucí úrokovou mírou	4 481	2 700
<i>Z toho zajištěno:</i>	38	58
Úvěry s pevnou úrokovou mírou	58	0
Úvěry celkem	4 539	2 700

Úrokové riziko Skupiny DEK souvisí zejména s krátkodobými a dlouhodobými úvěry. Úvěry s variabilní úrokovou sazbou vystavují Skupinu DEK riziku změny úrokové sazby peněžních toků. Úvěry s fixní úrokovou sazbou vystavují Skupinu DEK riziku reálné hodnoty úrokové sazby.

Skupina DEK řídí úrokové riziko tak, že udržuje vhodnou kombinaci zápůjček s fixními a variabilními sazbami a využívá smlouvy o úrokových swapech. Tyto deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přeceňují na reálnou hodnotu vždy ke konci účetního

období. Způsob, jakým jsou zaúčtovány zisky nebo ztráty z přecenění derivátů na reálnou hodnotu, závisí na tom, zda je derivát klasifikován jako zajišťovací nástroj a na povaze jím zajištěné položky.

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

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

2.2 Provozní rizika

(a) Riziko Ručitele jako holdingové společnosti

Ručitel je holdingovou společností, která primárně drží, spravuje a případně financuje účast na jiných společnostech Skupiny DEK a poskytuje jim služby v oblasti finanční správy, vedení účetnictví, personalistiky, IT systémů, infrastruktury, správy aktiv či marketingu, přičemž sama nevykonává významnější podnikatelskou činnost. Ručitel je závislý na úspěšnosti podnikání svých dceřiných společností a jimi přímo nebo nepřímo ovládaných osob. Ručitel je tak vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících členů Skupiny DEK a rizicích příslušného trhu, na kterém jednotlivé společnosti ze Skupiny DEK operují. Na Ručitele se také nepřímo vztahují rizikové faktory týkající se podnikatelské činnosti Skupiny DEK. Pokud by společnosti Skupiny DEK nedosahovaly očekávaných výsledků, nebo by jejich schopnost vykonat platby (například ve formě dividend, úroků či v jiných podobách) ve prospěch Ručitele byla omezena z jiných důvodů (například dostupnosti volných zdrojů, právní či daňovou úpravou a/nebo smlouvami), mělo by to významný negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své závazky z Ručení.

(b) Riziko nepříznivého stavu na trhu

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

Během období zpomalení nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti stavebnin. Toto snížení poptávky může mít nepříznivý vliv na ceny produktů a služeb Skupiny DEK, a tím se negativně projevit na hospodářské výsledky Skupiny DEK.

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

(c) Riziko nedostatečné poptávky ze strany zákazníků

Finanční výkonnost společností Skupiny DEK je zásadně ovlivněna mírou poptávky ze strany jejich zákazníků. K poklesu poptávky může dojít jak z externích důvodů (např. krize na trhu), tak z důvodů na straně jednotlivých společností Skupiny DEK (např. zhoršení reputace jednotlivých společností Skupiny DEK nebo Skupiny DEK jako celku). Snížení poptávky zákazníků po zboží a službách Skupiny DEK může nepříznivě ovlivnit finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny DEK.

(d) Riziko obchodních partnerů

Finanční výkonnost Skupiny DEK je ovlivněna i bonitou a výkonností (platební disciplínou) vybraných obchodních partnerů. Předběžný monitoring úhrady obchodních pohledávek poskytuje příslušných

společnostem ze Skupiny DEK informační bázi na včasnou reakci v případě neplacení splatných pohledávek, včetně provedení kroků nezbytných k vymožení pohledávky. Neschopnost obchodních partnerů hradit své dluhy včas může nepříznivě ovlivnit jak finanční situaci Skupiny DEK, tak i finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny DEK.

Vzhledem k velkému množství obchodních partnerů Skupiny DEK nemá žádný obchodní partner Skupiny DEK podstatný vliv na celkové finanční výsledky Skupiny DEK.

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

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

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

Klíčové osoby Skupiny DEK, tj. akcionáři, členové výkonného výboru a seniorního managementu, spolupůsobí při vytváření a realizaci strategických záměrů a aktivit Skupiny DEK. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení aktivit Skupiny DEK a její schopnosti vytvářet, měnit a uskutečňovat tyto strategie. Není možné vyloučit ztrátu jedné nebo více klíčových osob, což by mohlo negativně ovlivnit podnikání Skupiny DEK, její provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky.

Dále jsou společnosti Skupiny DEK závislé na dostatečné kapacitě lidských zdrojů. V případě, že se tato kapacita zásadně sníží a Skupina DEK nebude disponovat dostatečným množstvím lidských zdrojů, může tato situace negativně ovlivnit podnikání Skupiny DEK, její provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky.

(g) Riziko ohrožení správné funkce kontrolního orgánu z důvodu příbuzenských vztahů

Mezi členem statutárního orgánu a všemi členy kontrolního orgánu Ručitele existují příbuzenské vztahy a jiné vztahy osob blízkých, a to příbuzenský poměr mezi statutárním ředitelem Ing. Vítem Kutnarem a členem správní rady Doc. Ing. Zdeněkem Kutnarem CSc. (syn-otec) a vztah osob blízkých mezi statutárním ředitelem Ing. Vítem Kutnarem a členkou správní rady Ing. Petrou Kutnarovou, MBA (bývalí manželé). Nadto je statutární ředitel, Ing. Vít Kutnar, současně členem správní rady Ručitele. Existuje riziko, že výše uvedené propojení osob může ovlivnit způsob, jakým jednotliví členové kontrolního orgánu vykovávají své funkce a tím i správné fungování kontrolního orgánu Ručitele.

(h) Riziko spojené s údržbou nemovitostí a pojištěním majetku

Zanedbání údržby nemovitostí ve vlastnictví Skupiny DEK by mohlo vést ke zvýšeným nákladům na údržbu v budoucnosti. Zároveň náklady na údržbu nemovitostí mohou vzrůst v důsledku externích ekonomických faktorů na straně vstupů, což může mít nepříznivý vliv na finanční situaci Skupiny DEK.

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

(i) Riziko spojené s životním prostředím

Posuzování vlivu na životní prostředí je tématem, které stále ve významnější míře ovlivňuje rozhodování Skupiny DEK, která se snaží maximálně ošetřit rizika spojená s výstavbou a provozováním průmyslových objektů, v nichž se uskutečňuje její hlavní podnikatelská činnost. Skupina DEK dle názoru jejího vedení neprovozuje žádné specifické činnosti, které by byly z pohledu životního prostředí a legislativy v jakémkoli

podstatném ohledu rizikové. Nicméně, možné negativní dopady obecných rizik spojených se správou nemovitostí a provozováním hlavní podnikatelské činnosti Skupiny DEK na životní prostředí mohou mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny DEK.

(j) Riziko expanze na nové trhy

V roce 2003 se Skupina DEK rozhodla expandovat z domácího také na slovenský trh. V roce 2013 byla založena společnost DEKMETAL GmbH pro usnadnění vstupu na další zahraniční trhy. Existuje riziko, že podnikatelský model, současná organizační struktura a interní systémy nemusí podporovat takovou expanzi efektivním způsobem, což se může nepříznivě projevit na ziskovosti Skupiny DEK. Vstup na nové trhy vyžaduje dostatečnou přípravu a znalost podmínek fungování na daném trhu spojené s náklady na průzkum trhu. V případě, že se Skupina DEK po takové přípravě rozhodne na daném trhu neinvestovat, prostředky použité k tomuto účelu budou ztraceny. Vstup na nové trhy si taktéž vyžaduje zvýšené náklady na vstup a rozběhnutí činností, což může mít negativní dopad na finanční výsledky Skupiny DEK během prvních let fungování na nových trzích.

(k) Riziko selhání informačních systémů

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

2.3 Rizika vyplývající z působení Skupiny DEK na různých trzích

(a) Riziko spojené s nepříznivou makroekonomickou a politickou situací

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

(b) Rizika spojená s výkonností české a slovenské ekonomiky

Vzhledem k silnému zaměření Skupiny DEK na český a slovenský trh je finanční výkonnost Skupiny DEK podstatným způsobem spojena s výkonností ekonomik České republiky a Slovenska. Jakákoliv změna hospodářské, regulatorní, správní nebo jiné politiky české a slovenské vlády, jakož i politický nebo hospodářský vývoj v České republice a na Slovensku, nad kterým Skupina DEK nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na vývoj každé z těchto ekonomik a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Skupiny DEK nebo na její schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

(c) Riziko nepředvídatelné události

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která poškodí zásoby, flotilu automobilů či její část nebo jiný majetek Skupiny DEK, způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Skupinou DEK a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů a jakékoliv příjmy

z nich ovlivněny globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve které jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány.

(d) Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím

Skupina DEK podniká ve více zemích Evropské unie, v důsledku čehož podléhá širokému spektru právních, regulatorních a daňových předpisů Evropské unie, jakož i lokálních jurisdikcí. Obecně, konkrétní transakce je realizovaná v dané jurisdikci, která se na ni vztahuje vzhledem ke geografické nebo právní příslušnosti, se všemi souvisejícími smlouvami uzavřenými s obchodními partnery. Legislativní a regulatorní prostředí v zemích, ve kterých Skupina DEK podniká, se postupně rozvíjí a současné nebo budoucí prostředí nemusí poskytovat dostatečné právní nástroje na zmírnění následků v případě porušení smluvních vztahů ze strany obchodních partnerů. Existuje riziko, že Skupina DEK nedokáže plně a v rozumném čase vymocit svá smluvní práva vůči třetím stranám, což může nepříznivě ovlivnit provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny DEK. Zároveň právní a regulatorní předpisy v zemích, ve kterých Skupina DEK působí, se odlišují a mohou být předmětem změn a novelizací bez jasné předpověditelnosti těchto změn. Tyto změny mohou mít nepříznivý dopad na smluvní vztahy a podnikání Skupiny DEK. Aktiva Skupiny DEK nebo jejich část mohou být předmětem vyvlastnění, znárodnění nebo konfiskace bez dostatečné finanční kompenzace, nebo s finanční kompenzací nižší, než je tržní hodnota příslušných aktiv, což může mít nepříznivý dopad na finanční situaci Skupiny DEK.

Výše popsané, jakož i další změny mohou mít nepříznivý dopad na smluvní vztahy a investice Skupiny DEK. Zejména změny daňových předpisů mohou nepříznivě ovlivnit způsob splácení a výši příjmů Skupiny DEK, což může mít nepříznivý vliv na schopnost Skupiny DEK plnit závazky z Dluhopisů.

(e) Riziko spojené s přípravou finančních a účetních informací

Skupina DEK zahrnuje 22 společností a jeden podfond a Ručitel v rámci své konsolidované účetní závěrky o nich účtuje. Vzhledem ke komplexnosti procesů doprovázejících přípravu konsolidované účetní závěrky existuje riziko chybné interpretace účetních standardů, postupů a zásad, chybného úsudku při stanovování účetních odhadů, chybné interpretace transakcí nerutinní povahy a též riziko administrativní chyby nebo omylu, úmyslného podvodného jednání zaměstnanců Skupiny DEK nebo selhání vnitřní kontroly, v důsledku kterých se mohou vyskytnout chybné výpočty, opomenutí, nesprávný záznam nebo zařazení některých účetních případů. Všechny tyto okolnosti mohou způsobit, že zveřejněné finanční výkazy neodpovídají přesným skutečným údajům, přičemž chyba může, ale nemusí být později odhalena a zveřejněna. Navzdory skutečnosti, že konsolidovaná účetní závěrka je auditována renomovanou auditorskou společností, z povahy auditu a auditorských procesů vyplývá, že některé chyby mohou zůstat neodhaleny, což může mít za následek výkaz a prezentaci nesprávných údajů v rámci konsolidované účetní závěrky Skupiny DEK.

(f) Daňové riziko

Časté změny daňových předpisů, komplexní problematika v nich zapracovávaná, a vysoká potřeba jejich výkladu ze strany orgánů činných ve správě daní, nesoulad vývoje českého a komunitárního daňového práva, dlouhé lhůty pro zánik práva doměřovat daň ze strany finančních úřadů, jakož i možnost uložení pokut a jiných sankcí, představují pro jakoukoli společnost, včetně Skupiny DEK, určité daňové riziko.

Důsledkem může být i změna (zhoršení) daňových dopadů na konkrétní investici nebo strukturu (včetně repatriace zisků) po uskutečnění takové investice.

Zároveň je Skupina DEK povinná dodržovat předpisy a přizpůsobovat se změnám daňových režimů, z nichž některé vznikají na úrovni Evropské unie. Toto může vést ke vniku zvýšených nákladů Skupiny DEK na monitoring těchto změn a přizpůsobení se těmto změnám během doby investování.

3. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ

3.1 Obecná rizika spojená s Dluhopisy

Potenciální investor do Dluhopisů si musí sám podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý investor by měl především:

- 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);
- 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;
- mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- 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
- 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.

Investor nese riziko případné nevhodnosti investice do Dluhopisů.

3.2 Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj

Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj. Investoři obvykle nekupují komplexní finanční nástroje jako své jediné investice. Investoři nakupují komplexní finanční nástroje s přiměřeným rizikem, jehož výše jsou si vědomi, s cílem snížit riziko nebo zvýšit výnos svých celkových portfolií. Potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního investora. Investor nese riziko případné nevhodnosti investice do Dluhopisů.

3.3 Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem či Ručitelem

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta či Ručitele, s výjimkou omezení dle článku 4.9 Emisních podmínek. Přijetí jakéhokoli dalšího (zajištěného či nezajištěného) 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 a/nebo Ručitele také roste riziko, že se Emitent a/nebo Ručitel mohou dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů, respektive z ručení, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně investora.

3.4 Riziko úrokové sazby z Dluhopisů

Dluhopisy s pohyblivou úrokovou sazbou mohou být považovány za volatilní investici, neboť vlastník takových Dluhopisů je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb a čelí tak nejistotě ve výši úrokového příjmu. V případě, že investor neprovádí žádné dodatečné zajištění v souvislosti s Dluhopisy s pohyblivou úrokovou sazbou, může jen obtížně předem stanovit celkovou výnosnost své investice do takových Dluhopisů.

Pražská mezibankovní nabídková sazba (Prague Interbank Offered Rate) (dále jen „**PRIBOR**“), jakož i jiné sazby a ukazatele, které jsou pokládány za referenční hodnoty, jsou předmětem nedávných národních, mezinárodních a jiných regulačních pokynů a návrhů na reformu. Některé z těchto reforem již nabyly účinnosti, zatímco jiné teprve budou implementovány. V důsledku uvedených reforem by se předmětné referenční hodnoty mohly chovat odlišně, než tomu bylo v minulosti, mohly by zcela zaniknout či mít jiné důsledky, které nelze předvídat. Jakýkoli takový důsledek by mohl mít podstatný nepříznivý dopad na Dluhopisy, které jsou na danou referenční hodnotu navázány.

Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8. června 2016 o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů (dále jen „**Nařízení o referenčních hodnotách**“) platí od 1. ledna 2018,

vyjma ustanovení uvedených ve článku 59 (jedná se převážně o ustanovení o referenčních hodnotách kritického významu), která platí od 30. června 2016.

Nařízení o referenčních hodnotách by na Dluhopisy mohlo mít zásadní dopad, zejména pokud by se mohla změnit metodika nebo jiné podmínky referenční hodnoty PRIBOR, aby byla v souladu s podmínkami Nařízení o referenčních hodnotách, a takové změny by mohly (mimo jiné) způsobit snížení nebo zvýšení sazby, případně by mohly ovlivnit volatilitu uveřejněné sazby nebo úrovně takové referenční hodnoty, a mohly by vést ke změně emisních podmínek Dluhopisů. Nařízení o referenčních hodnotách kromě toho stanoví, že každý administrátor referenční hodnoty, která podléhá regulaci dle tohoto nařízení, musí mít licenci vydanou příslušným orgánem členského státu, v němž administrátor působí. Nelze vyloučit, že administrátorům určitých referenčních hodnot se potřebnou licenci nepovede získat, což jim zabrání nadále poskytovat určité referenční hodnoty. Jiní administrátoři potom mohou určitou referenční hodnotu přestat poskytovat z důvodu dalších nákladů na zajištění souladu s Nařízením o referenčních hodnotách a jinými předpisy, jakož i z důvodu rizik s tím spojených.

V širším smyslu platí, že kterýkoli z mezinárodních, národních nebo jiných návrhů na reformu nebo obecně přísnější regulatorní dozor nad referenčními hodnotami by mohl vést ke zvýšení nákladů i rizik spojených se správou referenčních hodnot či jinou účastí na stanovení referenční hodnoty a dodržování předmětných nařízení nebo požadavků. Tyto faktory mohou potom odradit účastníky trhu od správy určitých referenčních hodnot či podílení se na nich, mohou iniciovat změny pravidel nebo metodik užívaných u určitých referenčních hodnot, případně vést k zániku některých referenčních hodnot. Zánik určité referenční hodnoty nebo změna správy referenční hodnoty by například mohla vést ke změně emisních podmínek Dluhopisů, jejich předčasnému odkupu, vyřazení z obchodování či jiným důsledkům v závislosti na konkrétních ustanoveních příslušných emisních podmínek Dluhopisů. Kterékoli z výše uvedených změn nebo následných změn vyplývajících z mezinárodních, národních nebo jiných návrhů na reformu, respektive jiných iniciativ nebo šetření, by mohly mít podstatný nepříznivý dopad na hodnotu a návratnost Dluhopisů, které jsou navázány na PRIBOR.

3.5 Riziko likvidity

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

3.6 Poplatky

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

3.7 Riziko nesplacení

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

3.8 Riziko předčasného splacení

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

3.9 Riziko zdanění

Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvést daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů či jehož jsou občany či rezidenty, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou dluhopisy. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění. Zvážení investování podle rizik uvedených v této části by mělo být učiněno minimálně po zvážení kapitoly „Zdanění a devizová regulace v České republice“ tohoto Prospektu. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

3.10 Riziko inflace

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

3.11 Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, resp. jehož je rezident, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů.

3.12 Rizika vyplývající ze změny práva

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Prospektu. Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů. Emitent nemůže poskytnout jakoukoliv záruku ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Prospektu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů. Vývoj a změny aplikovatelného práva, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na českou ekonomiku a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

3.13 Rizika týkající se ručení

(a) Neexistence aplikační praxe

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že realizace zajištění pohledávek z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení nebyla doposud nárokována před českými soudy. Neexistuje tedy právní jistota, že soud rozhodující o žalobě Vlastníků dluhopisů vůči Ručiteli nárok vyplývající z Ručitelského prohlášení (jak je definováno níže) uzná a v jakém rozsahu.

(b) Přeshraniční výkon práv

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že řízení o nároku z Ručitelského prohlášení má být vedeno před soudy České republiky, ale aktiva Ručitele se nacházejí též ve třetích zemích. Ve vztahu k aktivům nacházejícím se mimo území České republiky by výkon rozhodnutí musel být veden v příslušných třetích zemích a v souladu s jejich právními předpisy.

(c) Omezení objemu ručitélského závazku

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel v Ručitélském prohlášení omezil objem svého ručitélského závazku na dluhy Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů do výše 200 % (dvě stě procent) celkové jmenovité hodnoty všech vydaných Dluhopisů, přičemž tato částka se nesnižuje o jmenovitou hodnotu splacených, zrušených či jinak zaniklých Dluhopisů, vznikající v období od Data emise do 27. června 2033. Bude-li hodnota pohledávek Vlastníků dluhopisů přesahovat tuto částku, nevznikne Ručiteli povinnost uspokojit všechny pohledávky Vlastníků dluhopisů v plné výši, přičemž v souladu s podmínkami Ručitélského prohlášení budou zajištěné dluhy splněny v pořadí podle data, kdy byly Ručiteli doručeny příslušné písemné žádosti věřitelů. Pokud by maximální částka ručení byla překročena v důsledku splnění zajištěných dluhů na základě žádostí doručených ve stejný den, budou zajištěné dluhy uplatněné ve stejný den splněny poměrně (*pro rata*) podle jmenovité hodnoty Dluhopisů, ve vztahu ke kterým bylo Ručitélské prohlášení vykonáno tak, aby celková hodnota splněných dluhů nepřekročila maximální částku ručení. Zajištěné dluhy, které nebudou uspokojeny po dosažení maximální částky ručení, nebudou Ručitelem splaceny.

(d) Riziko neplnění

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí být v případě uplatnění práv z Ručitélského prohlášení schopen uhradit veškeré své dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Ručitélského prohlášení.

II. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	Dokument	Strany	Odkaz
Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta za rok 2017	Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2017	str. 36 - 89	https://dekinvest.cz/docs/VYRO_CNI_ZPRAVA_DEKINVEST_ALFA_2017.pdf
Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce Emitenta za rok 2017	Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2017	str. 30 - 35	https://dekinvest.cz/docs/VYRO_CNI_ZPRAVA_DEKINVEST_ALFA_2017.pdf
Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta za rok 2016	Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2016	str. 33 - 69	https://dekinvest.cz/docs/VZ_Alfa_2016_-_FIN_komplet_s_podpisy.pdf
Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce Emitenta za rok 2016	Konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2016	str. 28 - 32	https://dekinvest.cz/docs/VZ_Alfa_2016_-_FIN_komplet_s_podpisy.pdf

Informace o Ručiteli / Skupině	Dokument	Strany	Odkaz
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2017	Výroční zpráva Ručitele za rok 2017	str. 87 - 141	https://dekinvest.cz/docs/vyrocn-i-zprava-dek-2017.pdf
Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za rok 2017	Výroční zpráva Ručitele za rok 2017	str. 79 - 85	https://dekinvest.cz/docs/vyrocn-i-zprava-dek-2017.pdf
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2016	Výroční zpráva Ručitele za rok 2016	str. 88 - 137	https://www.dek.cz/data/docs/financni_zpravy/2016_Annual_Report_DEK.pdf
Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za rok 2016	Výroční zpráva Ručitele za rok 2016	str. 80 - 87	https://www.dek.cz/data/docs/financni_zpravy/2016_Annual_Report_DEK.pdf

III. ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. DEKINVEST podfond Alfa, za nějž jedná společnost DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem na adrese Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00, IČ: 24795020, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16856. Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

V Praze dne 14. ČERVNA 2018

DEKINVEST podfond Alfa, za nějž jedná DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.



Jméno: Ing. Vít Kutnar
Funkce: statutární ředitel

IV. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

Obecné informace o nabídce a pověřené osobě

Emitent pověřil na základě smlouvy o obstarání emise dluhopisů datované 10. dubna 2018 (ve znění případných pozdějších dodatků dále jen „**Příkazní smlouva**“), společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171 (dále jen „**Česká spořitelna, a.s.**“) a Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „**Komerční banka, a.s.**“), jako Vedoucí spolumanažery, činnostmi souvisejícími s přípravou Emise, jakož i umístěním Dluhopisů u koncových investorů. Emitent si vyhradil právo pověřit činnostmi souvisejícími s umístěním Dluhopisů u koncových investorů vedle Česká spořitelny, a.s., a Komerční banky, a.s., rovněž další společnosti jako Vedoucí spolumanažery. Informace o pověření další společnosti jako Vedoucího spolumanažera bude uveřejněna formou dodatku prospektu podle ustanovení § 36j Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Emitent zamýšlí k Datu emise vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 1 002 000 000 Kč (jedna miliarda a dva miliony korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě menší než 1 002 000 000 Kč (jedna miliarda a dva miliony korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě vyšší, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise a to až do výše 1 302 000 000 Kč (jedna miliarda tři sta dva milionů korun českých), a to i po uplynutí lhůty pro upisování. Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

Umístění a upsání dluhopisů

Dluhopisy budou Emitentem prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů Emise nabídnuty tuzemským či zahraničním investorům v souladu s příslušnými právními předpisy. Dluhopisy budou nabízeny na základě jedné nebo více výjimek z veřejné nabídky dle § 35 odst. 2 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů, kterou činí Emitent nebo kterýkoli Vedoucí spolumanažer (včetně distribuce tohoto Prospektu vybraným investorům na důvěrné bázi) v České republice ještě před schválením tohoto Prospektu ze strany ČNB a jeho uveřejněním, bude činěna na základě ustanovení § 35 odst. 2 písm. c) a d) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a taková nabídka tudíž nevyžaduje předchozí uveřejnění prospektu nabízeného cenného papíru. V souladu s tím Emitent upozorňuje všechny případné investory a jiné osoby, že (i) jmenovitá hodnota jednoho kusu Dluhopisu převyšuje částku 100 000 EUR (resp. ekvivalent této částky v korunách českých) a (ii) Dluhopisy mohou být nabyty pouze za cenu v hodnotě převyšující částku odpovídající nejméně 100 000 EUR (resp. ekvivalent této částky v korunách českých). Emitent ani kterýkoli Vedoucí spolumanažer nebudou vázáni jakoukoliv objednávkou případného investora k upsání nebo koupi Dluhopisů, pokud by emisní kurz, resp. emisní cena, takto poptávaných Dluhopisů činila méně než ekvivalent 100 000 EUR.

V Příkazní smlouvě udělil Emitent Vedoucím spolumanažerům pověření v souvislosti s Emisí působit v roli vedoucích spolumanažerů a Vedoucí spolumanažerů se zavázali vynaložit veškeré úsilí, které na nich lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Dluhopisy budou na trhu umístěny Vedoucími spolumanažery tzv. na „*best efforts*“ bázi, tj. Vedoucí spolumanažerů vyvinou veškeré úsilí, které po nich lze rozumně požadovat, aby Dluhopisy v předpokládaném objemu Emise byly na finančním trhu umístěny (tj. upsány nebo koupeny investory), avšak v případě, že se takovéto umístění nepodaří, nejsou Vedoucí spolumanažerů povinni jakékoli Dluhopisy, jejichž vydání se v rámci Emise předpokládá, upsat a koupit. Vedoucí spolumanažerů ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

S Vedoucími spolumanažery hodlá Emitent uzavřít smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů, jejímž předmětem bude povinnost Emitenta vydat, a povinnost Vedoucích spolumanažerů upsat a koupit Dluhopisy za podmínek uvedených ve smlouvě o upsání a koupi Dluhopisů. Po dohodě Emitenta s Vedoucími spolumanažery budou Dluhopisy nejdříve upsány v dohodnutém poměru Vedoucími spolumanažery a následně (ten samý pracovní den) nakoupeny v rámci sekundárního trhu koncovými investory od Vedoucími spolumanažerů. Investoři budou vždy osloveni jedním nebo oběma Vedoucími spolumanažery (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky k úpisu nebo koupi Dluhopisů.

Emisní kurz Dluhopisů byl Emitentem po konzultaci s Vedoucími spolumanažery stanoven na 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Emitentem nebudou na vrub investorů účtovány žádné náklady či poplatky.

V rámci primárního úpisu budou Dluhopisy připsány ve prospěch Vedoucích spolumanažerů v evidenci Vlastníků dluhopisů vedené Centrálním depozitářem proti zaplacení emisního kurzu bezhotovostním převodem prostřednictvím Centrálního depozitáře na příslušný účet sdělený za tímto účelem Emitentem Vedoucím spolumanažerům. Primární vypořádání Dluhopisů zajistí Komerční banka, a.s., jako Administrátor (jak je tento pojem definován níže) Emise.

Přijetí k obchodování a způsob obchodování Emitenta

Činnosti kotačního agenta v souvislosti s přijetím Dluhopisů na příslušný regulovaný trh bude pro Emitenta vykonávat Česká spořitelna, a.s. (dále také jen „**Kotační agent**“). Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 27. června 2018.

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

Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů

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

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

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

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku (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. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

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

zachyceny v tištěné podobě nebo v elektronické či jiné nemotné podobě. Emitent a Vedoucí spoluzanažerů upozorňují, že Emitent neudělil třetím osobám souhlas s distribucí Prospektu.

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, která 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.

V. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané DEKINVEST podfondem Alfa, za něž jedná DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00, IČ: 24795020, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16856 (dále jen „**Emitent**“), dle českého práva v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1 002 000 000 Kč (jedna miliarda a dva miliony korun českých), nesoucí pohyblivý úrokový výnos, splatné v roce 2023 (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, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím správní rady Emitenta ze dne 26. března 2018. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003519365. Název Dluhopisu je „DEKINVEST VAR/23“.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“), a nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, v platném znění (dále jen „**Nařízení**“), prospekt Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2018/074842/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2018/00028/CNB/572 ze dne 19. června 2018, které nabylo právní moci dne 23. června 2018, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta <https://dekinvest.cz>, v sekci *Dokumenty*.

Emitent požádal nebo požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „**BCPP**“) a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 27. června 2018.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360 (dále jen „**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v článku 11.1.1 (*Administrátor a Určená provozovna*) těchto Emisních podmínek.

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

1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 3 000 000 Kč (tři miliony korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 1 002 000 000 Kč (jedna miliarda a dva miliony korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě menší než 1 002 000 000 Kč (jedna miliarda a dva miliony korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise a to až do výše 1 302 000 000 Kč (jedna miliarda tři sta dva milionů korun českých).

1.2 Oddělení práva na výnos, výměnná a předkupní práva

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

1.3 Omezení převoditelnosti

Dluhopisy jsou vydány jako neomezeně převoditelné.

1.4 Vlastníci dluhopisů

Pro účely Emisních podmínek se „**Vlastníkem dluhopisů**“ rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován. „**Centrální depozitář**“ znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308.

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

1.5 Převod dluhopisů

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.

1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti

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

2. DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ A PŘIJETÍ NA REGULOVANÝ TRH

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 27. června 2018 (dále jen „**Datum emise**“). Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise do 27. června 2020. Lhůta pro upisování začíná 27. června 2018 a končí 27. června 2020.

2.2 Emisní kurz

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

2.3 Způsob a místo úpisu dluhopisů a přijetí na regulovaný trh

Emitent hodlá prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů nabízet Dluhopisy výhradně jen na základě jedné nebo více výjimek z povinnosti uveřejnit prospekt dle ustanovení § 35 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Pro více informací o způsobu upisování Dluhopisů viz kapitolu „*Upisování a prodej*“.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaný trh BCPP budou Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu. Obchody s Dluhopisy budou vypořádávány v Kč a vypořádání bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře.

3. STATUS DLUHOPISŮ

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

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, poskytnutým společností DEK a.s., se sídlem Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00, IČ: 27636801, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11400 („**Ručitel**“). Ručitelské prohlášení vystavené Ručitelem je obsaženo v příloze těchto Emisních podmínek (v části „*Příloha k emisním podmínkám – ručitelské prohlášení*“) („**Ručitelské prohlášení**“).

4. POVINNOSTI EMITENTA

4.1 Negativní závazek Emitenta

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

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

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

4.2 Omezení poskytování úvěrů a ručení

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

Omezení stanovená v tomto článku 4.2 se neuplatní na:

- (a) Povolené vnitroskupinové financování; a
- (b) poskytnutí dluhového financování (i) do celkové výše 50 000 000 Kč (padesát milionů korun českých) (nebo ekvivalent této částky v jiné měně) počítané kumulativně od Data emise, a (ii) se splatností ne delší než do Dne konečné splatnosti, přičemž předčasná splatnost Dluhopisů dle těchto Emisních podmínek automaticky vyvolá předčasnou splatnost tohoto celého dluhového financování, ledaže by v důsledku poskytnutí tohoto dluhového financování podle tohoto odstavce (b) došlo k Případu porušení povinností nebo by Případ porušení povinností hrozil či trval.

4.3 Nepovolené platby

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

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

Omezení stanovená v tomto článku 4.3 se neuplatní na:

- (i) na výplaty jakýchkoliv částek Převodcům na základě Smlouvy o úplatném převodu akcií, maximálně však do výše 193 341 674 Kč (jedno sto devadesát tři milionů tři sta čtyřicet jeden tisíc šest set sedmdesát čtyři korun českých); a
- (ii) na výplaty jakýchkoliv částek ve vztahu k jakémukoli Povolnému vnitroskupinovému financování,

ledaže by v důsledku jakékoli takové výplaty podle odstavce (i) a (ii) tohoto článku 4.3 došlo k Případu porušení povinností nebo by Případ porušení povinností hrozil či trval.

4.4 Omezení přeměn

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

- (a) pokud se dané Přeměny účastní Emitent, stane se v jejím důsledku:
 - (i) jedinou nástupnickou společností, na niž přejde veškeré jmění, včetně veškerých dluhů vzniklých na základě Dluhopisů a v jejich souvislosti; nebo
 - (ii) nástupnickou společností, na niž přejde veškeré jmění, včetně veškerých dluhů vzniklých na základě Dluhopisů a v jejich souvislosti, s výjimkou zbytných aktiv do celkové výše nepřevyšující v žádném kalendářním roce 200 000 000 Kč (dvě stě milionů korun českých) (nebo ekvivalent této částky v jiné měně) a kumulativně od Data emise 500 000 000 (pět set milionů korun českých) (nebo ekvivalent této částky v jiné měně), které se v důsledku Přeměny stanou vlastnictvím Dceřiné společnosti Emitenta, v níž Emitent vlastní (přímo nebo nepřímo) podíl představující její veškerý základní kapitál a v níž Emitent drží (přímo nebo nepřímo) všechna hlasovací práva; a
- (b) pokud se dané Přeměny účastní Ručitel, stane se v jejím důsledku jedinou nástupnickou společností, na niž přejde veškeré jmění, včetně veškerých dluhů vzniklých na základě Ručitelského prohlášení a v jeho souvislosti.

4.5 Omezení akvizic

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

Omezení stanovená v tomto článku 4.5 se neuplatní na:

- (a) nabytí v rámci běžného obchodního styku;
- (b) nákup stavebního materiálu a služeb Emitentem za tržních podmínek a za účelem výstavby nebo modernizace poboček zcela vlastněných některou společností ze Skupiny Ručitele, které jsou nebo budou pronajímány primárně společností ze Skupiny Ručitele;
- (c) Akvizice uskutečněné jakýmkoliv členem Skupiny Ručitele (odlišným od Emitenta) s tím, že celková částka nákladů a výdajů (včetně Finančního zadlužení a jiných závazků, které jsou dlužny nabývanými společnostmi, jsou součástí nabývaného závodu nebo části závodu nebo které jsou přejímány nabyvatelem v rámci takových akvizic) vynaložených členy Skupiny Ručitele v souvislosti s takovou akvizicí nepřesáhne v žádném kalendářním roce částku 100 000 000 Kč (sto milionů korun českých) (nebo její ekvivalent v jiné měně) a kumulativně od Data emise částku 250 000 000 (dvě stě padesát milionů korun českých) (nebo ekvivalent této částky v jiné měně) (příčemž, pro vyloučení jakýchkoliv pochybností, se jakýkoliv náklad nebo výdaj započítává pouze jednou); nebo

(d) Povolenu reorganizaci,

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

4.6 Omezení zcizování aktiv

Emitent neprodá, nedaruje, nepronajme, nepřevéde, nepropachtuje ani jinak nezczizí, a zavazuje se, že žádný jiný člen Skupiny Ručitele neprodá, nedaruje, nepronajme, nepřevéde, nepropachtuje ani jinak nezczizí (každé takové jednotlivé jednání dále jen „Zczizení“) v rámci jedné či série transakcí (souvisejících či oddělených) jakákoliv svá aktiva nebo jejich část, nebo svůj závod nebo jeho část jakékoliv osobě, s výjimkou případů, kdy:

- (a) v případě jednoho nebo série (souvisejících či oddělených) Zczizení v hodnotě více než 100 000 000 Kč (sto milionů korun českých) bude k ocenění zczizovaného aktiva vyhotoven nezávislý odborný posudek;
- (b) kupní cena nebo jiné protiplnění přijaté příslušným členem Skupiny Ručitele není nižší než tržní hodnota zczizovaného aktiva v době takového Zczizení a je z více než 75 % vyplaceno v penězích, peněžních prostředcích nebo jakémkoliv jejich ekvivalentu;
- (c) jakékoli výnosy takového Zczizení budou použity pouze k (i) refinancování Finančního zadlužení Skupiny Ručitele, které není (ať již strukturálně, smluvně nebo jinak) podřízeno závazkům z Dluhopisů, (ii) reinvestování do běžné provozní činnosti Skupiny Ručitele, (iii) financování Akvizic, které nejsou zakázány v článku 4.5 (*Omezení akvizic*) těchto Emisních podmínek nebo (iv) kombinaci výše uvedeného; a
- (d) (i) v okamžiku tohoto Zczizení bez jeho zohlednění na *pro forma* bázi a s jeho zohledněním (a se zohledněním veškerých dalších Relevantních transakcí již uskutečněných po konci posledního Relevantního období) na *pro forma* bázi by jakýkoliv člen Skupiny Ručitele mohl Převzít zadlužení ve výši alespoň 1 Kč podle pravidel uvedených v odstavcích (a) až (c) článku 4.9 (*Omezení zadlužení*) a (ii) v důsledku tohoto Zczizení nenastane žádný Případ porušení povinností, ani žádný Případ porušení povinností nebude hrozit či trvat.

Omezení stanovená v tomto článku 4.6 se neuplatní na:

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

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

4.7 Obchody se spřízněnými osobami

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

4.8 Nevytvoření překážek pro výplatu dividendy

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

4.9 Omezení zadlužení

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

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

Výpočet uvedený v odstavci (a) výše bude proveden na základě údajů obsažených v roční auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za poslední Relevantní období.

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

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

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

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

4.10 Pro účely těchto Emisních podmínek:

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

„**Argos**“ znamená společnost ARGOS ELEKTRO, a.s., se sídlem Praha 10, Tiskařská 257/10, Malešice, PSČ 108 00, IČ: 25387952, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22394.

„**Celkové čisté zadlužení**“ znamená Finanční zadlužení Skupiny Ručitele po odečtení celkové výše Peněžních prostředků a ekvivalentů Skupiny Ručitele.

„**Dceřiná společnost**“ znamená ve vztahu k jakékoli osobě jakoukoli společnost:

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

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

„**Dlouhodobé čisté zadlužení**“ znamená Finanční zadlužení Skupiny Ručitele s celkovou dobou splatnosti delší než jeden rok po odečtení celkové výše Peněžních prostředků a ekvivalentů Skupiny Ručitele.

„**EBITDA**“ znamená konsolidovaná EBITDA Skupiny Ručitele vypočtená jako výsledek hospodaření Skupiny Ručitele před zdaněním:

- (a) *snížený* o výnosové úroky;
- (b) *zvýšený* o nákladové úroky;
- (c) *zvýšený* o odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku a zúčtování kladného konsolidačního rozdílu;
- (d) *snížený* o zúčtování záporného konsolidačního rozdílu;
- (e) *zvýšený* o změnu stavu rezerv a opravných položek;
- (f) *snížený* o tržby z prodeje cenných papírů a podílů; a
- (g) *zvýšený* o účetní zůstatkovou hodnotu prodaných cenných papírů a podílů.

„**Finanční zadlužení**“ znamená jakékoli zadlužení ve vztahu k:

- (a) vypůjčeným finančním prostředkům (na základě smlouvy o úvěru, smlouvy o půjčce, zápůjčce nebo jiné obdobné smlouvy);
- (b) debetním zůstatkům v bankách nebo jiných finančních institucích;
- (c) dluhopisům, směnkám nebo jiným dluhovým cenným papírům;
- (d) postoupeným nebo diskontovaným pohledávkám (s výjimkou pohledávek převedených bez práva zpětného postihu (regresu));
- (e) nákladům na koupi jakéhokoli majetku, v rozsahu odložené splatnosti kupní ceny na dobu delší než je 360 dnů, v případě, že účelem odložené splatnosti je zejména financování koupě takového majetku;
- (f) finančnímu, kapitálovému či dlouhodobému operativnímu leasingu, nebo jinému obdobnému pronájmu či pachtu uzavřenému za účelem získání finančních prostředků nebo financování koupě pronajímaného či propachtovaného majetku;
- (g) měnovým a úrokovým swapům, dohodám typu *cap* nebo *collar* nebo jiným derivátovým obchodům;
- (h) ručení, finančním zárukám, slibům odškodnění anebo jiným zajištěním za dluhy jakékoli osoby; a
- (i) finančním prostředkům získaným v rámci jakékoli jiné transakce, jejímž výsledkem bylo jakékoli získání finančních prostředků s povinností tyto prostředky vrátit (bez ohledu na to, zda jsou aplikovatelnými účetními pravidly považovány za úvěry nebo (zá)půjčky),

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.

„**Mateřská společnost**“ znamená ve vztahu k jakékoliv osobě osobu, k níž je prvně uvedená osoba v postavení Dceřiné společnosti;

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

„**Petra Kutnarová**“ znamená paní Ing. Petru Kutnarovou, MBA, narozenou dne 9. prosince 1973, bytem Praha 4 – Kunratice, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00.

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

„**Povolená reorganizace**“ znamená reorganizaci Skupiny Ručitele sestávající z následujících kroků:

- (i) Emitent vyplatí Převodcům mimořádnou splátku zůstatku kupní ceny podle Smlouvy o úplatném převodu akcií, kterou následně Převodci vloží do vlastního kapitálu Argosu a ve stejné výši v poměru ke svému podílu v Argosu zvýší vlastní kapitál Argosu i Ručitel;
- (ii) Ručitel předem zajistí vyhotovení nezávislého znaleckého posudku na ocenění hodnoty Emitenta a Argosu;
- (iii) Ručitel smění s Převodci 46,1 % investičních akcií Emitenta vlastněných Ručitelem za až 48,8 % akcií Argosu vlastněných Převodci, v důsledku čehož se odpovídajícím způsobem zvýší podíl Ručitele na základním kapitálu Argosu a podíl Převodců na investičních akciích Emitenta; a
- (iv) v případě, že podle znaleckého posudku vyhotoveného podle odstavce (ii) výše bude určená hodnota 46,1 % investičních akcií Emitenta vyšší, než určená hodnota směňovaného objemu akcií Argosu, Převodci nejpozději k datu uskutečnění směny podle odstavce (iii) výše uhradí takový rozdíl prostřednictvím peněžního doplatku nebo (v rozsahu a způsobem, který povolují příslušné právní předpisy) nepeněžním plněním ve formě akcií Ručitele, které jakožto vlastní akcie nabyde Ručitel a jejichž množství bude stanoveno na základě nezávislého znaleckého posudku na ocenění hodnoty Ručitele tak, aby jejich hodnota odpovídala rozdílové hodnotě mezi určenou hodnotou objemu 46,1 % převáděných investičních akcií Emitenta a určenou hodnotou směňovaného objemu akcií Argosu,

v důsledku které skupina Emitenta nepřestane být konsolidována do Skupiny Ručitele.

„**Povolené zadlužení**“ znamená jakékoli Finanční zadlužení:

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

„**Povolené vnitroskupinové financování**“ znamená dluhové financování poskytnuté jakýmkoliv členem Skupiny Ručitele jakémukoliv jinému členovi Skupiny Ručitele.

„**Právo třetí osoby**“ znamená jakékoli (a) zástavní právo (včetně budoucího zástavního práva), (b) podzástavní právo, (c) zadržovací právo, (d) věcné břemeno, (e) zajištění formou podmíněného nebo nepodmíněného postoupení pohledávky nebo převodu práva, (f) zajištění formou výhrady vlastnického práva, (g) omezení ve formě zákazu zřízení zástavního práva, zákazu zatížení nebo zcizení nebo jiného obdobného omezení zřízeného ve prospěch třetí osoby ve formě věcného práva nebo zapsaného v příslušném

rejstříku či veřejném seznamu, (h) právo jakýmkoli způsobem použít nebo zadržet jakékoli peněžní prostředky na bankovních nebo jiných účtech k uspokojení jakékoli pohledávky, včetně práva na provedení zápočtu oproti takovým peněžním prostředkům (s výjimkou práva započítat prostředky na účtu bankou vedoucí takový účet za účelem úhrady poplatků souvisejících s vedením takového účtu), nebo (i) jiné smluvní ujednání nebo jiný úkon či právní jednání zakládající právo na přednostní uspokojení v konkursním, insolvenčním nebo obdobném řízení nebo v řízení o výkonu rozhodnutí.

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

„**Převodce**“ znamená Vít Kutnar nebo Petra Kutnarová.

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

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

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

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

„**Smlouva o úplatném převodu akcií**“ znamená smlouvu o úplatném převodu akcií mezi Převodci jakožto převodci a Emitentem jakožto právním nástupcem původního nabyvatele, která zavazuje Emitenta k úhradě kupní ceny v pravidelných ročních splátkách ve výši nepřesahující 13 030 493 Kč (třináct milionů třicet tisíc čtyři sta devadesát tři korun českých) za kalendářní rok až do jejího úplného splacení, a dále umožňuje Převodcům kdykoli požádat o mimořádnou splátku až do výše neuhrazeného zůstatku kupní ceny se splatností do pěti dnů, přičemž k Datu emise činí neuhrazený zůstatek kupní ceny 193 341 674 Kč (sto devadesát tři milionů tři sta čtyřicet jeden tisíc šest set sedmdesát čtyři korun českých).

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

„**Vít Kutnar**“ znamená pana Ing. Víta Kutnara, narozeného dne 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Klánovice, 190 14 Praha 9.

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

4.11 Informační povinnost Emitenta

Emitent (i) bude písemně informovat Administrátora a oznámí Vlastníkům dluhopisů jakýkoliv Případ porušení povinnosti nejpozději do tří (3) Pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl; (ii) bude po skončení každého účetního pololetí, nejpozději však do 30. dubna a 31. října, písemně informovat Vlastníky dluhopisů prostřednictvím zveřejnění na webové stránce Emitenta, že nenastal žádný Případ porušení povinnosti; a (iii) bude zveřejňovat na webové stránce Emitenta všechny informace předkládané ČNB a BCPP v souvislosti s Dluhopisy podle příslušných právních předpisů.

Emitent se dále zavazuje k tomu, že Ručitel:

- (a) bude prostřednictvím Emitenta informovat Administrátora a Vlastníky dluhopisů způsobem dle článku 14 (*Oznámení*) o výskytu jakékoliv významné změny finanční situace Ručitele, která by mohla mít negativní vliv na plnění závazků vyplývajících z Ručitelského prohlášení, a to nejpozději do tří (3) Pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti Emitent nebo Ručitel dozvěděl; a
- (b) bude prostřednictvím Emitenta zveřejňovat na webové stránce Emitenta roční auditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele připravenou podle mezinárodních účetních standardů

(IFRS) v souladu s platnou legislativou, a to nejpozději do šesti (6) měsíců po skončení příslušného účetního období.

5. VÝNOS

5.1 Způsob úročení, výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která bude pro každé Výnosové období (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 5.1) stanovena Agentem pro výpočty jako součet (i) Referenční sazby (jak je tento pojem definován níže v tomto článku) zjištěné Agentem pro výpočty v Den stanovení Referenční sazby (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 5.1) a v hodinu, kdy je to obvyklé, a (ii) marže ve výši 2,20 % p.a. (dále jen „**Marže**“).

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

„**Dnem stanovení Referenční sazby**“ se pro účely těchto Emisních podmínek ve vztahu ke každému Výnosovému období rozumí druhý Pracovní den před prvním dnem příslušného Výnosového období. Pro účely prvního Výnosového období je Dnem stanovení Referenční sazby 25. červen 2018.

Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě platné pro takové Výnosové období. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období pololetně zpětně, vždy k 27. červnu a k 27. prosinci každého roku (dále jen „**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 7 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 27. prosinci 2018.

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

5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.1 (*Konečná splatnost*)) těchto Emisních podmínek nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento

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

5.3 Konvence pro výpočet úroku

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

5.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3 (*Konvence pro výpočet úroku*) těchto Emisních podmínek. Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku 5.4 bude Agentem pro výpočty zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14 (*Oznámení*) těchto Emisních podmínek.

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 27. červnu 2023 (dále jen „*Den konečné splatnosti dluhopisů*“).

6.2 Odkoupení Dluhopisů

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

6.3 Zánik Dluhopisů

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

6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů v souladu s ustanoveními článků 9 (*Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech porušení povinnosti*) a 12.4.1 (*Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze*) těchto Emisních podmínek.

6.5 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

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

6.6 Domněnka splacení

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

7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v Kč, případně jiné zákonné měně České republiky, která by 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 těchto Emisních podmínek ani za Případ porušení povinnosti dle těchto Emisních podmínek.

7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní jen „**Den výplaty**“).

7.3 Konvence Pracovního dne

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

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

7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

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

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

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci,

budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

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

7.5 Provádění plateb

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

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem/podpisy nebo podpisem ověřeným oprávněným pracovníkem Administrátora nebo správcem klienta), které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést a bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné daňové období a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší tří (3) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a potvrzením o daňovém domicilu a ostatními případně příslušnými přílohami dále jen „**Instrukce**“). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (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 toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději pět (5) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. Pro provedení výplaty úrokového výnosu a splacení jmenovité hodnoty může Administrátor rovněž využít svou databázi Oprávněných osob, které jsou na základě své žádosti vedeny v databázi Administrátora (dále jen „**Registrovaní vlastníci**“), na jejímž základě provede platby na účty uvedené Registrovanými vlastníky.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odesána z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 7.5 těchto Emisních podmínek, pak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do pěti (5) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odesána z účtu Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za takový časový odklad. Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 7.5 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani

Administrátor ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

7.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 14 (*Oznámení*) těchto Emisních podmínek. V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 (*Schůze a změny Emisních podmínek*) těchto Emisních podmínek.

8. ZDANĚNÍ

Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPÁDECH PORUŠENÍ POVINNOSTI

9.1 Případy porušení povinnosti

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále jen „**Případ porušení povinnosti**“):

9.1.1 Neplacení

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

9.1.2 Neplnění limitu zadlužení

Dojde k porušení povinnosti podle článku 4.9 (*Omezení zadlužení*) při jeho jakémkoli testování podle článků článku 4.2 (*Omezení poskytování úvěrů a ručení*) až 4.6 (*Omezení zcizování aktiv*) nebo článku 4.9 (*Omezení zadlužení*) těchto Emisních podmínek a takovéto porušení zůstane nenapraveno déle než 15 (patnáct) Pracovních dní; Emitent prokáže nápravu Vlastníkům dluhopisů poskytnutím potvrzení nezávislého auditora Ručitele o tom, že bylo porušení napraveno, způsobem dle článku 14 (*Oznámení*);

9.1.3 Porušení jiných povinností

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

9.1.4 Křížové neplnění

Jakékoliv Finanční zadlužení:

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

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

9.1.5 *Platební neschopnost nebo insolvenční návrh*

- (a) Emitent nebo Ručitel je v úpadku, navrhne soudu prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (dále jen „Insolvenční návrh“), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;
- (b) na majetek Emitenta nebo Ručitele je příslušným orgánem vyhlášen konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo zahájeno jiné obdobné řízení;
- (c) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův nebo Ručitelův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo
- (d) Emitent nebo Ručitel navrhne nebo uzavře dohodu o odkladu, o sestavení časového harmonogramu nebo jiné úpravě všech svých dluhů z důvodu, že je není schopen uhradit v čase jejich splatnosti;

9.1.6 *Likvidace*

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

9.1.7 *Změna ovládnutí*

Jakákoli osoba (nebo skupina osob jednajících ve shodě) jiná než jakýkoliv člen Skupiny Ručitele, Vít Kutnar nebo Petra Kutnarová získá v Emitentovi přímý nebo nepřímý podíl na zapisovaném základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu alespoň 50 % (padesát procent), nebo získá právo jmenovat většinu členů statutárního orgánu Emitenta, nebo jakákoli osoba (nebo skupina osob jednajících ve shodě) jiná než Vít Kutnar nebo Petra Kutnarová získá v Ručiteli přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu alespoň 50 % (padesát procent) nebo získá právo jmenovat většinu členů statutárního orgánu Ručitele;

9.1.8 *Ukončení nebo změna podnikání*

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

9.1.9 *Soudní a jiná rozhodnutí*

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

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

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

9.1.10 *Exekuční řízení*

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

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

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

9.1.11 Protiprávnost

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

9.1.12 Ukončení kotace Dluhopisů

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

9.1.13 Nezřízení, neplatnost nebo ukončení Ručení

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

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

9.2 Splatnost předčasně splatných dluhopisů

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

9.3 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

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

10. PROMLČENÍ

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

11. ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY, KOTAČNÍ AGENT A VEDOUCÍ SPOLUMANAŽEŘI

11.1 Administrátor

11.1.1 Administrátor a Určená provozovna

Administrátorem je Komerční banka, a.s. Určená provozovna a výplatní místo (dále jen „**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

Komerční banka, a.s.
Václavské náměstí 42
114 07 Praha 1

11.1.2 Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent je oprávněn kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14 (*Oznámení*) těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoli částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 (*Schůze a změny Emisních podmínek*) těchto Emisních podmínek.

11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

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

11.2 Agent pro výpočty

11.2.1 Agent pro výpočty

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.2 (*Další a jiný Agent pro výpočty*) těchto Emisních podmínek, je Agentem pro výpočty Komerční banka, a.s.

11.2.2 Další a jiný Agent pro výpočty

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 14 (*Oznámení*) těchto Emisních podmínek. V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 (*Schůze a změny Emisních podmínek*) těchto Emisních podmínek.

11.2.3 Vztah Agentu pro výpočty k Vlastníkům dluhopisů

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

11.3 Vedoucí spolumanažer

11.3.1 Vedoucí spolumanažer

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

11.3.2 Další Vedoucí spolumanažer

Emitent si vyhrazuje právo pověřit činnostmi souvisejícími s umístěním dluhopisů vedle společností Česká spořitelna, a.s., a Komerční banka, a.s., rovněž další společnosti jako Vedoucí spolumanažery. Informace o pověření další společnosti jako Vedoucího spolumanažera bude uveřejněna formou dodatku Prospektu podle ustanovení § 36j Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

11.4 Kotační agent

11.4.1 Kotační agent

Kotačním agentem je Česká spořitelna, a.s.

12. SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

12.1 Působnost a svolání Schůze

12.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“) pouze v případech stanovených těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy a v souladu s nimi. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů, nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 12.1.3 (*Oznámení o svolání Schůze*)) těchto Emisních podmínek (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z evidence ve vztahu k Emisi, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě, že Emitent navrhuje změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje (dále jen „**Změna zásadní povahy**“).

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

12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 14 (*Oznámení*) Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na své internetové stránce <https://dekinvest.cz>, v sekci *Dokumenty*. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2 (*Schůze svolaná Emitentem*), vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

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

12.2.2 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 (*Zánik Dluhopisů*) 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 (*Společný zástupce*) Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 (*Zánik Dluhopisů*) 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 nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

12.3.3 Společný zástupce

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

12.3.4 Rozhodování Schůze

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

12.3.5 Odročení Schůze

Pokud během jedné (1) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle

článku 12.1.2 (*Schůze svolaná Emitentem*) 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 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 (*Schůze svolaná Emitentem*) těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1 (*Usnášeníschopnost*).

12.4 Některá další práva vlastníků dluhopisů

12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle článku 12.1.2 (*Schůze svolaná Emitentem*) těchto Emisních podmínek nebo projednala Příklad porušení povinností dle článku 12.1.2 (*Schůze svolaná Emitentem*) těchto Emisních podmínek a schválila způsob jeho řešení, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti Změně zásadní povahy nebo proti způsobu řešení Případu porušení povinností nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen „**Žadatel**“), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 (*Zápis z jednání*) těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká.

Výše uvedené částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

12.4.2 Náležitosti Žádosti

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

12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 14 (*Oznámení*) těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 12.1.2 (*Schůze svolaná Emitentem*) těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

13. ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

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

14. OZNÁMENÍ

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta <https://dekinvest.cz>, v sekci *Dokumenty*. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

15. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Všechny případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů týkajících se těchto Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny Městským soudem v Praze.

PŘÍLOHA K EMISNÍM PODMÍNKÁM – RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

**DEKINVEST podfond Alfa, za nějž jedná
DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**

**emise dluhopisů dle českého práva
vydávaná v předpokládaném objemu do 1 002 000 000 Kč s možností navýšení až do celkové jmenovité
hodnoty 1 302 000 000 Kč a se splatností 5 let**

Ručitelské prohlášení

vydané společností

DEK a.s.
jako Ručitelem

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

DEK a.s., se sídlem Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00, IČ: 27636801, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11400 (dále jen „**Ručitel**“),

Vzhledem k tomu, že:

- (A) DEKINVEST podfond Alfa, za nějž jedná DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem Praha 10, Tiskařská 257/10, PSČ 108 00, IČ: 24795020, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16856 (dále jen „**Emitent**“) zamýšlí vydat dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě do 1 002 000 000 Kč (jedna miliarda a dva miliony korun českých) s možností navýšení až do 1 302 000 000 Kč (jedna miliarda tři sta dva milionů korun českých), ve jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 3 000 000 Kč (tři miliony korun českých), splatné 27. června 2023, ISIN CZ0003519365 (dále jen „**Dluhopisy**“) na základě emisních podmínek ve vztahu k Dluhopisům (dále jen „**Emisní podmínky**“), jež jsou součástí prospektu Dluhopisů ze dne 14. června 2018.
- (B) Jednou z podmínek Emisních podmínek je, že Ručitel poskytne ručení ve prospěch Vlastníků dluhopisů (jak jsou definováni níže) k zajištění Zajištěných dluhů (jak jsou definovány níže).
- (C) Ručitel má zájem poskytnout Ručení (jak je definováno níže) a činí tudíž toto ručitelské prohlášení:

1. Definice a výklad

1.1 Definice

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

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

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

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

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

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

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

„**Vlastník dluhopisů**“ má význam uvedený v Emisních podmínkách.

„**Zajištěné dluhy**“ znamená Dluhy až do částky Limitu ručení, vznikající do 27. června 2033, které je Emitent povinen uhradit Vlastníkům dluhopisů na základě a v souvislosti s Dluhopisy, včetně zejména následujících Dluhů:

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

2. Ručení

2.1 Ručení

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

2.2 Plnění z Ručení

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

2.3 Regresní práva Ručitele

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

- (a) nebude od Emitenta požadovat ani nepřijme jakoukoli platbu na splnění takového Regresního práva;
- (b) nebude od Emitenta požadovat ani nepřijme a ani jinak neumožní existenci nebo vznik jakéhokoli Práva třetí osoby k aktivům nebo právům Emitenta ani žádného jiného zajištění s cílem zajistit splnění Regresního práva;
- (c) nepostoupí ani nepřevede Regresní právo ani žádnou jeho část na třetí osobu, ani k němu nezřídí Pravo 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 části; a
- (e) nezahájí žádné insolvenční nebo jiné řízení proti Emitentovi (ani se nepřipojí k žádnému jinému věřiteli s cílem zahájit takové řízení ani nevstoupí do již zahájeného řízení) za účelem vymáhání Regresního práva, ani nepodá žalobu nebo jiný návrh směřující k vymáhání Regresního práva nebo jakékoli jejich části.

2.4 Žádné předchozí úkony

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

2.5 Pořadí uspokojovaných dluhů

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

3. Prohlášení a ujištění

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

3.1 Emisní podmínky

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

3.2 Právní postavení

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

3.3 Oprávnění

- (a) Ručitel:
 - (i) je oprávněn vystavit toto Ručitelské prohlášení a plnit svoje povinnosti z něj vyplývající, zejména je oprávněn poskytnout Ručení; a
 - (ii) získal všechna potřebná schválení a povolení příslušných orgánů Ručitele a třetích osob k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a plnění povinností z něj vyplývajících a všechna tato schválení a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.
- (b) Příslušné orgány Ručitele byly řádně a včas informovány o záměru Ručitele vystavit toto Ručitelské prohlášení (v případech vyžadovaných právními předpisy nebo korporátními dokumenty Ručitele) a žádný orgán Ručitele nezakázal ani jinak neomezil vystavení tohoto Ručitelského prohlášení.

3.4 Žádné porušení

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

- (a) s žádným zákonem ani jiným právním předpisem, ani správním či soudním rozhodnutím nebo jiným rozhodnutím orgánu veřejné moci vztahujícím se na Ručitele;
- (b) se zakladatelskými právními jednáními nebo jinými korporátními dokumenty Ručitele; ani

- (c) s žádnou smlouvou, ujednáním nebo jiným instrumentem, které jsou závazné pro Ručitele.

3.5 Právní závaznost a pořadí práv

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

3.6 Žádné poplatky

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

3.7 Platební neschopnost

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

3.8 Data, k nimž se činí prohlášení

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

4. Platby

4.1 Platby Vlastníkům dluhopisů

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

4.2 Započtení

- (a) Vlastník Dluhopisů je dále oprávněn započíst jakoukoli svoji splatnou pohledávku vůči Ručiteli z tohoto Ručitelství prohlášení proti jakékoli pohledávce (splatné i nesplatné) Ručitele vůči Vlastníkovi dluhopisů, a to bez ohledu na místo placení nebo měnu jakékoli z takových pohledávek.

- (b) Ručitel nesmí žádným způsobem provést započtení svých pohledávek vůči jakékoli pohledávce Vlastníka dluhopisů vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení. Všechny platby provedené Ručitelem z titulu tohoto Ručitelského prohlášení budou uhrazeny bez žádného započtení, protinároku nebo jiné námitky nebo srážek či odpočtů jakéhokoli druhu. Ručitel není oprávněn uplatnit vůči Vlastníkovi dluhopisů jakékoli námitky, které by vůči Vlastníkovi dluhopisů mohl uplatnit Emitent.

4.3 Zvýšení plateb

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

5. Další ujištění

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

6. Platnost a účinnost

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

7. Různá ustanovení

7.1 Neuplatnění práv a vzdání se práva

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

7.2 Trvající zajištění

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

8. Převod a postoupení

8.1 Žádné převody ani postoupení ze strany Ručitele

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

9. Rozhodné právo


9.1 Rozhodné právo

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

V Praze dne 14. ČERVENA 2018

DEK a.s.

jakožto Ručitel

Podpis: 

Jméno: Ing. Vít Kutnar

Funkce: statutární ředitel

VI. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Emitentovi není, vyjma zájmů Vedoucích spoluzájemníků, kteří umisťují Dluhopisy na trhu, zájmů Administrátora a zájmu Ručitele, který má zájem na financování aktivit Skupiny DEK prostřednictvím Emise, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

VII. POUŽITÍ VÝTĚŽKU EMISE

Emitent zamýšlí použít výtěžek z Emise k financování rozšiřování a modernizace sítě poboček a prodejen Skupiny DEK v České a Slovenské republice, včetně, mimo jiné, akvizic společností a nemovitostí, a nákladů na výstavbu, rekonstrukci a vybavení.

Výtěžek z Emise bude investován postupně v průběhu cca dvou let od Data Emise. Dočasně nevyužité finanční prostředky budou použity k dočasnému snížení závazku vůči Ručiteli a následně postupně čerpány zpět k financování investičních aktivit popsaných v odstavci výše.

Emitent očekává, že celkové náklady přípravy Emise, tj. poplatky Centrálního deponitáře, BCPP, ČNB a některé další náklady související s Emisí či jejím umístěním na trhu nepřevýší 0,5 % z celkové jmenovité hodnoty Emise a že celkové náklady spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP budou činit v souladu se sazebníkem burzovních poplatků 50 000 Kč jako poplatek za přijetí a 10 000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

VIII. POPIS EMITENTA

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ

<i>Emitent:</i>	DEKINVEST podfond Alfa, za nějž jedná DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
<i>Místo registrace:</i>	Emitent (Fond) je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16856
<i>Identifikační číslo Emitenta (Fondu):</i>	247 95 020
<i>Datum založení a vzniku Emitenta (Fondu):</i>	Emitent (Fond) byl založen dne 2. září 2010 a vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku 18. ledna 2011
<i>Datum vzniku Emitenta (Podfondu):</i>	Emitent (Podfond) vznikl dnem zápisu do seznamu podfondů vedeného ČNB 1. ledna 2016
<i>Sídlo:</i>	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00, Česká republika
<i>Právní forma Emitenta (Fondu):</i>	akciová společnost
<i>Rozhodné právo:</i>	právní řád České republiky
<i>Telefonní číslo:</i>	+420 234 054 286
<i>E-mail:</i>	info@dekinvest.cz
<i>Internetová adresa:</i>	www.dekinvest.cz
<i>Doba trvání:</i>	na dobu neurčitou
<i>Hlavní právní předpisy, jimiž se řídí činnost Emitenta:</i>	zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; a zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.

2. HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA

2.1 Založení, vznik a existence Emitenta

Emitent (Fond), tj. společnost DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., byl založen podle práva České republiky jako akciová společnost, zakladatelskou listinou (NZ 794/2010, N 838/2010) ze dne 2. září 2010. Ke vzniku Emitenta (Fondu) došlo dne 18. ledna 2011 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značku B 16856.

Emitent (Podfond), tj. DEKINVEST podfond Alfa, vznikl dne 1. ledna 2016 zápisem do seznamu podfondů vedeného ČNB.

2.2 Základní kapitál a akcie Emitenta

Zapisovaný základní kapitál Emitenta (Fondu) je 2 000 000 Kč (dva miliony korun českých) a byl splacen v plné výši. Zapisovaný základní kapitál Emitenta (Fondu) je rozdělen na 20 kusů kusových akcií na jméno.

Akcie Emitenta (Podfondu) v objemu 1 000 000 kusů byly 13. ledna 2016 přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. (ISIN: CZ0008041944), a ke dni tohoto Prospektu jsou v tomto objemu i nadále obchodovány.

2.3 Historie a vývoj Emitenta

Emitent (Fond) byl založen pod obchodní firmou Conseq čtvrtý, uzavřený investiční fond, a.s. dne 2. září 2010 dle českého práva jako česká akciová společnost. Emitent (Fond) vznikl dne 18. ledna 2011 na základě zápisu Emitenta (Fondu) do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.

S účinností od 9. listopadu 2011 Emitent (Fond) změnil svoji obchodní firmu na DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s. a následně s účinností od 11. prosince 2015 na DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Dne 1. ledna 2016 vytvořil Emitent (Fond) jeden podfond, tj. Emitenta (Podfond). Emitent (Fond) vyčlenil veškerý svůj majetek s výjimkou zapisovaného základního kapitálu ve výši 2 miliony Kč do Emitenta (Podfondu).

Investiční akcie Emitenta (Podfondu) v objemu 1 000 000 kusů byly 13. ledna 2016 přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. (ISIN: CZ0008041944).

Do dne 6. června 2017 byla obhospodařovatelem a administrátorem Emitenta (Fondu) společnost QI investiční společnost, a.s., zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05, IČO 279 11 497. Od 6. června 2017 se Emitent (Fond) obhospodařuje sám, společnost QI investiční společnost, a.s. nadále provádí administraci Emitenta (Fondu).

Činnost depozitáře Emitenta (Fondu) vykonává společnost Komerční banka, a.s. se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360.

V červnu 2017 získal Emitent (Fond) povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. ČNB rozhodla s právní účinností od 6. června 2017, že Emitentovi (Fondu), se podle § 480 odst. 1 ve spojení s § 486 ZISIF uděluje povolení k činnosti samosprávného investičního fondu. K tomuto datu také rozhodla v souladu s § 488 odst. 1 písm. a) ZISIF o udělení souhlasu k výkonu funkce vedoucí osoby Emitenta (Fondu) pro Ing. Víta Kutnara a Ing. Petru Kutnarovou. V souvislosti s tímto rozhodnutím bylo valnou hromadou společnosti rozhodnuto o změně orgánů společnosti. Od 6. června 2017 se stal statutárním ředitelem Ing. Vít Kutnar. Členy správní rady jsou Doc. Ing. Zdeněk Kutnar, CSc. a Adam Kutnar.

2.4 Údaje o počtu zaměstnanců

Emitent (Fond) ke dni tohoto Prospektu neměl žádné zaměstnance.

3. HLAVNÍ ČINNOSTI A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA

3.1 Hlavní činnosti prováděné Emitentem

Emitent (Fond) je investičním fondem a byl založen za podnikatelským účelem, jak mimo jiné vyplývá z článku prvního zakladatelské listiny Emitenta (Fondu). Emitent (Fond) má v obchodním rejstříku jako předmět podnikání shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími akcionáři, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch kvalifikovaných investorů a dále správa tohoto majetku. Investiční činnost Emitenta (Fondu) byla vyčleněna do Emitenta (Podfondu).

Investiční strategie Emitenta (Podfondu) zahrnuje investování do nemovitostí, tedy pozemků a staveb, které jsou součástí těchto pozemků a využitelných věcných práv k nemovitým věcem, dále do nemovitostních společností, majetkových podílů v ostatních obchodních společnostech včetně podílů v obchodních společnostech s neomezeným ručením společníka, věcí v právním smyslu, zejména pohledávek, a jejich souborů generujících pravidelný či nepravidelný výnos v České republice a dalších zemích Evropy.

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

3.2 Popis činnosti Emitenta

Emitent (Podfond) investuje zejména do nemovitostí (včetně příslušenství, strojů a zařízení) a nemovitostních obchodních společností. Tyto nemovitosti zahrnují zejména skladové areály a pozemky určené pro výstavbu skladových areálů a prodejen stavebního materiálu v České republice a v menší míře ve Slovenské republice. Emitent (Podfond) tyto nemovitosti spravuje a rozvíjí, např. rekonstrukcí nebo výstavbou, a poté je dále pronajímá, přičemž příjem z nájmu nemovitostí představuje hlavní zdroj zisku Emitenta (Podfondu). Emitent (Podfond) drží většinu nemovitostí formou přímého vlastnictví, část pak prostřednictvím společností, v nichž má majetkovou účast.

Ke dni tohoto Prospektu je 95 % plochy nemovitostí Emitenta (Podfondu) pronajímáno společností v rámci Skupiny DEK a slouží zejména jako pobočky sítě Stavebniny DEK.

Hlavním předmětem podnikání Skupiny DEK je nákup a prodej stavebních, elektroinstalačních, topenářských, vodoinstalačních aj. materiálů skrze její síť prodejen v České republice a ve Slovenské republice. Podrobněji je předmět podnikání Skupiny DEK popsán v kapitole „Popis Ručitele – Hlavní činnosti a předmět podnikání Ručitele a Skupiny DEK“.

K ultimu 2017 vlastnil Emitent (Podfond) nemovitosti o celkové rozloze 1,29 tis. m² a v hodnotě 3 949 mil. Kč.

Níže je uveden přehled stavu nemovitostí Emitenta (Podfondu) k ultimu 2017:

Lokalita	Počet areálů	Rozloha	Reálná hodnota ¹⁾	Stav
		(tis. m ²)	(mil. Kč)	
Česká Republika	52	1 139	3 483	
Z toho:	36	774	2 692	Pronajato Skupině DEK
	16	365	791	V přípravě ²⁾ / externí pronájem ³⁾
Slovenská republika	7	150	466	
Z toho:	3	57	206	Pronajato Skupině DEK
	4	93	260	V přípravě ²⁾
CELKEM ČR + SR	59	1 289	3 949	
Z toho:	39	831	2 898	Pronajato Skupině DEK
	20	457	1 051	V přípravě ²⁾

¹⁾ Dle účetní závěrky podle IFRS, k ultimu 2017

²⁾ Projekty „v přípravě“ jsou zejména takové, které jsou ve výstavbě a nejsou pronajaty

³⁾ Externí pronájem činil 5 % rozlohy

Pronájmy Skupině DEK jsou na dobu neurčitou s předpokladem dlouhodobého trvání.

K ultimu 2017 měl Emitent hlavní projekty v přípravě (pořízení, výstavba) v těchto lokalitách:

Lokalita	Počet areálů v přípravě
Česká republika	16
Jihomoravský kraj	1
Jihočeský kraj	2
Královéhradecký kraj	1
Olomoucký kraj	3
Pardubický kraj	1

Praha	1
Středočeský kraj	2
Vysočina	3
Ústecký kraj	2
Slovenská republika	4

3.3 Strategie Emitenta

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

Základními aktivy, do kterých Emitent investuje, jsou nemovitosti, včetně nemovitostních společností. Emitent takto může investovat až do výše veškerého svého majetku, a to i na území cizích států. Zaměřením Emitenta jsou zejména investice v rozsahu 10 až 500 mil. Kč na jeden projekt. Emitent může dále investovat také do obchodních účastí, movitých věcí a pohledávek, přičemž do každého jednotlivého druhu těchto aktiv může investovat maximálně polovinu svého majetku. Konečně může Emitent investovat i do finančních aktiv s cílem omezit rizika likvidity a zhodnotit své volné prostředky v rozsahu, v jakém je není možné umístit do jiných vhodných investic. Do finančních aktiv může investovat nejvýše 30 % svého majetku. Podrobný popis strategie je uveden v dodatku č. 1 statutu Emitenta.

4. HLAVNÍ TRHY A POSTAVENÍ EMITENTA

Hlavní trhy, na kterých Emitent (Podfond) působí, jsou Česká republika (ČR) a v menší míře pak Slovenská republika (SR). Výnosy za rok 2017 činily v ČR 382 mil. Kč (344 mil. Kč od členů Skupiny DEK) a v SR 17 mil. Kč (8 mil. Kč od členů Skupiny DEK). Na obou těchto trzích je Emitent (Podfond) v postavení investora do nemovitostí. V tomto segmentu trhu je vysoce konkurenční prostředí, které vzhledem k nízké míře regulace nemovitostí a zároveň relativně nízké volatilitě trhu, láká stále více zejména institucionálních a korporátních investorů. Na trh stále vstupují i nové obchodní společnosti a to včetně těch z ostatních zemí Evropské unie. Konkurenční prostředí Emitenta (Podfondu) je determinováno nabídkou prostorů k pronájmu na relevantních trzích a poptávkou po pronájmu těchto budov. Nicméně, vzhledem k tomu, že Emitent pronajímá 95 % všech ploch ostatním členům Skupiny DEK, fakticky se ho konkurence netýká.

5. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

5.1 Akcionáři Emitenta

Ke dni tohoto Prospektu vydal Emitent (Fond) na účet Emitenta (Podfondu) 1 (jeden) milion kusů investičních akcií, jejichž držitelé ke dni tohoto Prospektu je 13 (třináct) privátních subjektů, přičemž 56,06 % je ke dni tohoto Prospektu ve vlastnictví Ručitele. S investičními akciemi Emitenta (Podfondu) není spojeno hlasovací právo na valné hromadě. Rozhodování na valné hromadě a tedy i ovládání Emitenta je spojeno s akciemi Emitenta (Fondu).

Zapisovaný základní kapitál Emitenta (Fondu) je rozdělen na 20 (dvacet) kusů kusových akcií na jméno. Akcionáři Emitenta (Fondu) ke dni tohoto Prospektu:

- (a) Ručitel, vlastníci 12 (dvanáct) kusů prioritních akcií na jméno o jmenovité hodnotě 100 000 Kč, jehož ovládajícími osobami jsou Ing. Vít Kutnar jednající ve shodě s Ing. Petrou Kutnarovou, MBA;
- (b) Ing. Vít Kutnar, narozen dne 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Klánovice, 190 14 Praha 9, vlastníci 4 (čtyři) kusy prioritních akcií na jméno o jmenovité hodnotě 100 000 Kč; a

- (c) Ing. Petra Kutnarová, MBA, narozena dne 9. prosince 1973, bytem Praha 4 – Kunratice, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00, vlastníci 4 kusy prioritních akcií na jméno o jmenovité hodnotě 100 000 Kč.

Ručitel je ovládající osobou Emitenta (Fondu). Ovládní ovládané osoby je vykonáváno prostřednictvím rozhodování valné hromady a prostřednictvím statutárního a dozorčího orgánu. Ovládající osoba může navrhnout své zástupce do orgánů ovládané osoby. Zástupci ovládající osoby v orgánech společnosti se jako členové orgánů podílí na plnění povinností stanovených právními předpisy pro obchodní korporace včetně obchodního vedení resp. kontrolní činnosti.

Emitent (Fond) nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavních akcionářů. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu ovládající osoby využívá Emitent (Fond) zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

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

5.2 Přímá majetková účast Emitenta v jiných společnostech

Podle konsolidované účetní závěrky Emitenta (Podfondu) za rok 2017 tvořilo konsolidovaný celek Emitenta (Podfondu) 9 (devět) společností a Emitent (Podfond) měl příjmu, 100% majetkovou účast v následujících společnostech:

Firma	IČ	Činnost
ACI Realty s.r.o.	274 15 031	Pronájem vlastních nemovitostí
Jeremiášova Hájčí s.r.o.	042 22 083	Pronájem vlastních nemovitostí
Litvínov Lomská a.s.	062 30 563	Vlastnění nemovitostí
FINREO BAS s.r.o.	054 50 799	Pronájem vlastních nemovitostí
Aureliano Alfa s.r.o.	054 77 425	Prozatím neaktivní
Aureliano Beta s.r.o.	054 77 433	Prozatím neaktivní
Aureliano Gama s.r.o.	054 77 441	Prozatím neaktivní
Aureliano Delta s.r.o.	054 77 450	Prozatím neaktivní
Aureliano Epsilon s.r.o.	054 77 468	Prozatím neaktivní

V období od 1. ledna 2018 do dne sestavení konsolidované účetní závěrky Emitenta za rok 2017, tj. do 25. dubna 2018, došlo k rozšíření konsolidačního celku Emitenta (Podfondu) o 100% podíl ve společnosti PARÁDA Tertia a.s., IČ: 27631761.

5.3 Závislost na Skupině

Emitent (Fond) je závislý na Ručiteli, který je ovládající osobou Emitenta (Fondu), když má 60% přímý podíl na zapisovaném základním kapitálu Emitenta (Fondu).

Emitent (Podfond) je zcela závislý na Ručiteli a dalších společnostech ze Skupiny DEK, jelikož téměř 100 % jeho příjmů tvoří nájem od těchto osob.

6. INFORMACE O TRENDECH

Trendy týkající se Emitenta vycházejí ze skutečnosti, že Emitent je prakticky zcela závislý na ostatních členech Skupiny DEK. Na Emitenta budou proto nepřímo působit totožné vlivy, jako na členy Skupiny DEK. Tyto trendy budou ovlivňovat finanční výsledky Emitenta.

Trendy, které Skupinu DEK ovlivňují, se projevují zejména na trhu stavebnictví, nemovitostí, stavebních, elektroinstalačních, vodoinstalačních aj. materiálů a služeb pro stavebnictví. Vzhledem k rozložení tržeb Skupiny DEK mezi regiony (viz graf „Podíly jednotlivých regionů na celkových tržbách Skupiny DEK v roce 2017“ v kapitole „Popis Ručitele – Hlavní trhy a postavení Ručitele a skupiny“), je významný především vývoj tohoto trhu v České republice.

Trendy týkající se Skupiny DEK jsou podrobně popsány v kapitole „Popis Ručitele – Informace o trendech“.

7. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent neuzavřel ke dni tohoto Prospektu žádnou smlouvu kromě smluv uzavřených v rámci jeho běžného podnikání, která by mohla vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro Emitenta plnit své dluhy na základě Dluhopisů, kromě úvěrových smluv, jejichž finanční objemy čerpané k ultimu 2017 byly následující:

Dlouhodobé úvěry

	DEKINVEST podfond Alfa	FINREO BAS s.r.o.	mil. Kč
Komerční banka	254	0	254
Československá obchodní banka	107	18	126
Česká spořitelna	242	0	242
UniCredit Bank	4	0	4
Moneta Money Bank	94	0	94
Celkem	702	18	720

Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů

	DEKINVEST podfond Alfa	FINREO BAS s.r.o.	mil. Kč
Komerční banka	77	0	77
Československá obchodní banka	35	0	35
Česká spořitelna	66	0	66
UniCredit Bank	23	0	23
Moneta Money Bank	22	0	22
Celkem	223	0	223

DLOUHODOBÉ ÚVĚRY CELKEM

943

Emitent neměl k ultimu 2017 žádné nevyčerpané úvěrové limity.

Emitent každoročně obnovuje rámcovou smlouvu s Ručitelem o vzájemném poskytování zápůjček za účelem optimalizace peněžních toků ve Skupině DEK. Jednotlivé zápůjčky jsou úročeny součtem referenční sazby 1M PRIBOR a čtvrtletně vyhlášené vnitroskupinové marže, odpovídající podmínkám na trhu (1,19 % p.a. k 31. březnu 2018). Úroky jsou splatné čtvrtletně nebo, v případě, že je úrokové období kratší, spolu s jistinou. K ultimu 2017 činil krátkodobý závazek Emitenta vyplývající z této smlouvy 233 mil. Kč a dlouhodobý závazek, splatný mezi lety 2019 – 2020, činil 1 638 mil. Kč.

Emitent má závazek vůči Převodcům, z titulu Smlouvy o úplatném převodu akcií, která zavazuje Emitenta k úhradě kupní ceny v pravidelných ročních splátkách ve výši cca 13 mil. Kč za kalendářní rok až do jejího úplného splacení, a dále umožňuje Převodcům kdykoli požádat o mimořádnou splátku až do výše neuhrazeného zůstatku kupní ceny se splatností do pěti dnů. Závazek vyplývající ze Smlouvy o úplatném převodu akcií činil k datu Prospektu 193 mil. Kč. Emisní podmínky umožňují provedení Povolené reorganizace, jejíž součástí je i vyplacení neuhrazeného zůstatku kupní ceny Emitentem Převodcům v rámci mimořádné splátky.

8. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA

8.1 Statutární ředitel

Statutárním orgánem Emitenta je statutární ředitel, který Emitenta zastupuje samostatně. Statutárního ředitele jmenuje správní rada, která také schvaluje smlouvu o výkonu funkce statutárního ředitele. Do 11. prosince 2015 bylo statutárním orgánem Emitenta představenstvo.

Do působnosti statutárního ředitele patří rozhodování o veškerých otázkách Emitenta, které jsou statutárnímu řediteli Emitenta vyhrazeny ve stanovách Emitenta, právních předpisech anebo rozhodnutích valné hromady Emitenta, především pak obchodní vedení Emitenta.

Statutárním ředitelem Emitenta je Ing. Vít Kutnar. Pracovní adresa statutárního ředitele je adresa sídla Emitenta, Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10, Česká republika. Současný statutární ředitel Emitenta nevykonává aktivity mimo Emitenta, Ručitele a Skupinu DEK, které by mohly být významné pro Emitenta. Přehled relevantních údajů o statutárním řediteli Emitenta je uveden níže:

Ing. Vít Kutnar

Vznik funkce: 6. června 2017

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

Ve Skupině DEK působí od roku 1993 a je jejím zakladatelem.

Kromě působení ve funkci statutárního ředitele Emitenta je Ing. Vít Kutnar členem orgánů i v dalších společnostech Skupiny DEK, zejména je statutárním ředitelem a předsedou/členem správní rady Ručitele a společností ARGOS ELEKTRO, a.s. a Stavebniny DEK a.s., dále je předsedou/členem představenstva ve společnostech DEKTRADE a.s., ENERGO HELVÍKOVICE a.s., Litvínov Lomská a.s., dále je jednatelem ve společnostech DEK stavební s.r.o., DEKMETAL s.r.o., DEKPROJEKT s.r.o., DEKWOOD s.r.o., G SERVIS CZ, s.r.o., Moje-stavebniny.cz s.r.o., Saladin s.r.o., Stede s.r.o., VPS CZ s.r.o., WÄRME s.r.o., Stavebniny DEK s.r.o., ATELIER DEK SR s.r.o., DEKPROJEKT SR s.r.o. a DEKMETAL GmbH, a dále je společníkem/akcionářem v Ručiteli a ve společnostech Saladin s.r.o. a Stede s.r.o.

9. SPRÁVNÍ RADA

Emitent zřídil správní radu jako kontrolní orgán. Dle stanov Emitenta se správní rada skládá ze 2 (dvou) členů, které volí valná hromada. Do 11. prosince 2015 byla kontrolním orgánem Emitenta dozorčí rada.

Do působnosti správní rady patří zejména určování základního zaměření obchodního vedení Emitenta, dohled na jeho řádný výkon a další činnosti určené ve stanovách Emitenta.

Členy správní rady Emitenta jsou Doc. Ing. Zdeněk Kutnar CSc. a Adam Kutnar. Pracovní adresa členů správní rady je adresa sídla Emitenta, Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10, Česká republika. Současní členové správní rady Emitenta nevykonávají aktivity mimo Emitenta, které by mohly být významné pro Emitenta.

Přehled relevantních údajů o členech správní rady Emitenta je uveden níže:

Doc. Ing. Zdeněk Kutnar CSc.

Vznik funkce: 6. června 2017

Vzdělání, praxe a další Doc. Ing. Zdeněk Kutnar CSc. získal vysokoškolské vzdělání na relevantní informace: Fakultě architektury a pozemního stavitelství ČVUT v Praze.

Ve Skupině DEK působí od roku 1993.

Kromě působení ve funkci člena správní rady Emitenta působí Doc. Ing. Zdeněk Kutnar CSc. také v orgánech dalších společností Skupiny DEK: je členem správní rady Ručitele a společnosti Stavebniny DEK a.s., členem představenstva společností DEKTRADE a.s. a ENERGO HELVÍKOVICE a.s. Dále vyučuje pozemní stavitelství na fakultě architektury ČVUT v Praze a je autorem nebo spoluautorem řady publikací a odborných článků. Vytvořil ucelené teorie konstrukční tvorby klíčových partií budov, zejména střech a hydroizolace staveb, obsažené v Československých a později Českých technických normách. Od roku 2012 je předsedou České hydroizolační společnosti, odborné společnosti Českého svazu stavebních inženýrů.

Adam Kutnar

Vznik funkce: 6. června 2017

Vzdělání, praxe a další Adam Kutnar v letech 2015-16 absolvoval The International relevantní informace: Baccalaureate® (IB) program zakončený mezinárodní maturitou. Od roku 2016 ve svém vzdělávání pokračuje na Imperial College London, obor MEng Chemical Engineering. Zajímá se o matematické řízení systémů a chromatografii.

Ve Skupině DEK působí od roku 2011.

Kromě působení ve funkci člena správní rady Emitenta zastává Adam Kutnar rovněž funkci člena dozorčí rady společnosti Litvínov Lomská a.s., která je součástí Skupiny DEK.

10. PROHLÁŠENÍ O STŘETU ZÁJMŮ A DODRŽOVÁNÍ REŽIMU ŘÁDNÉHO ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi statutárního ředitele či členů správní rady ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník, zákon o obchodních korporacích a zákon o investičních společnostech a investičních fondech.

Mezi členy statutárního a kontrolního orgánu Emitenta existují příbuzenské vztahy, a to příbuzenský poměr mezi statutárním ředitelem Ing. Vítem Kutnarem a členem správní rady Doc. Ing. Zdeněkem Kutnarem CSc. (syn-otec) a mezi statutárním ředitelem Ing. Vítem Kutnarem a členem správní rady Adamem Kutnarem (otec-syn). Viz kapitolu „*Rizikové faktory – Rizikové faktory týkající se Emitenta – Riziko ohrožení správné funkce kontrolního orgánu z důvodu příbuzenských vztahů*“ pro více informací.

11. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE EMITENTA

Níže jsou uvedeny vybrané historické finanční údaje, jež jsou odvozené z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Emitenta (Podfondu) za účetní období končící 31. prosince 2017 a 31. prosince 2016,

a proto by měly být čteny v jejich souvislosti. Konsolidované účetní závěrky Emitenta byly sestaveny dle IFRS ve znění přijatém EU. Oprávněným auditorem Emitenta pro období 2017 až 2016 je společnost ATLAS AUDIT s.r.o. (viz kapitolu „Všeobecné informace – Oprávnění auditorů“ pro více informací).

DEKINVEST podfond Alfa

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI
SESTAVENÝ K 31. PROSINCI 2017

v tis. Kč

	Stav k 31.12. 2017	Stav k 31.12. 2016 ¹⁾
Aktiva:		
Investice do nemovitostí	3 949 138	2 801 828
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty	2 168	1 996
Ostatní dlouhodobá aktiva	199	0
Ostatní aktiva	60 610	4 696
Peníze a peněžní ekvivalenty	9 361	6 593
Aktiva celkem	4 021 476	2 815 113
	0	0
Dlouhodobé bankovní úvěry	719 495	419 658
Dlouhodobé půjčky od nebankovních subjektů	1 637 705	1 572 164
Odložený daňový závazek	29 072	28 047
Záporná reálná hodnota zajišťovacích derivátů (zajištění peněž. toků)	33	720
Dlouhodobé závazky celkem	2 386 305	2 020 589
	0	0
Krátkodobé bankovní úvěry	223 346	138 606
Ostatní krátkodobé závazky	455 483	35 836
Rezervy	6 903	13 155
Krátkodobé závazky celkem	685 732	187 597
Závazky celkem	3 072 037	2 208 186
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	949 439	606 926
Závazky a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	4 021 476	2 815 113

DEKINVEST podfond Alfa

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A OSTATNÍHO
ÚPLNÉHO VÝSLEDKU
SESTAVENÝ K 31. PROSINCI 2017

v tis. Kč

	Za rok končící 31.12.2017	Za rok končící 31.12.2016 ¹⁾
Výnosy z pronájmu nemovitostí	360 784	301 713
Výnosy z úroků	2	597
Změna reálné hodnoty investice do nemovitostí	745	23 064
Zisk / ztráta z prodeje nemovitostí	9 416	522
Kurzové zisky / ztráty	28 152	52
Ostatní výnosy	5	0
Provozní výnosy celkem	399 105	325 948
Přímé náklady související s pronajatou nemovitostí	(8 315)	(16 038)
Poplatky za depozitáře	(240)	(240)
Poplatky za obhospodařování	(717)	(696)
Transakční a bankovní poplatky	(866)	(485)
Náklady na poradenské služby	(412)	(587)
Ostatní provozní náklady	(388)	(543)
Provozní náklady celkem	(10 938)	(18 589)

Provozní výsledek hospodaření	388 167	307 359
Náklady na úroky	(32 237)	(21 180)
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a před zdaněním	355 930	286 179
Daň z příjmů	(14 405)	(20 500)
Výsledek hospodaření po zohlednění finančních nákladů a po zdanění	341 525	265 679
Ostatní úplný výsledek:		
Zajištění peněžních toků	1 039	182
Odložená daň související s položkami, které budou v následujících obdobích převedeny do výkazu zisku a ztráty	(52)	39
Úplný výsledek za období	342 512	265 900

¹⁾ Srovnávací údaje za rok 2016 byly reklasifikovány, aby odpovídaly struktuře výkazů za rok 2017. Reklasifikací nedošlo ke změně výsledku hospodaření ani celkového objemu aktiv a závazků za rok 2016.

IX. POPIS RUČITELE

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O RUČITELI

<i>Ručitel:</i>	DEK a.s.
<i>Místo registrace:</i>	Ručitel je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 11400
<i>Identifikační číslo:</i>	276 36 801
<i>Datum vzniku:</i>	Ručitel vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku 18. prosince 2006
<i>Sídlo:</i>	Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00, Česká republika
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Rozhodné právo:</i>	právní řád České republiky
<i>Telefonní číslo:</i>	+420 234 054 233
<i>E-mail:</i>	info@dek.cz
<i>Internetová webová adresa:</i>	www.dek.cz
<i>Doba trvání:</i>	na dobu neurčitou
<i>Hlavní právní předpisy, jimiž se řídí činnost Ručitele:</i>	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů; a zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

2. HISTORIE A VÝVOJ RUČITELE A SKUPINY

2.1 Založení, vznik a existence Ručitele

Společnost DEK a.s. byla založena podle práva České republiky jako akciová společnost, zakladatelskou listinou (NZ 578/2006, N 689/2006) ze dne 5. prosince 2006. Ke vzniku Ručitele došlo 18. prosince 2006 zápisem do obchodního rejstříku, spis. značka: B 11400, vedeného Městským soudem v Praze.

2.2 Základní kapitál a akcie Ručitele

Základní kapitál Ručitele je 5 502 000 000 Kč a byl splacen v plné výši. Základní kapitál Ručitele je rozdělen na 275 100 kusů kmenových akcií na jméno listinné podoby, každá o jmenovité hodnotě 20 000 Kč.

2.3 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny DEK

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

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

2.4 Hlavní milníky v historii Skupiny DEK:

1993	<input type="checkbox"/>	Dne 8. března 1993 byla v Praze založena společnost DEKTRADE s.r.o.
1994	<input type="checkbox"/>	Společnost DEKTRADE s.r.o. zakládá svou první pobočku v Ostravě a na trh jsou uvedeny vlastní značky modifikovaných asfaltových pásů ELASTEK a GLASTEK.
1998	<input type="checkbox"/>	Společnost DEKTRADE s.r.o. zakládá samostatné středisko technického poradenství pod hlavičkou ATELIER STAVEBNÍCH IZOLACÍ.
	<input type="checkbox"/>	Společnost DEKTRADE s.r.o. začíná provozovat vlastní autodopravu, aby byla schopna dopravovat materiály za režijní ceny až na stavbu. Je založena samostatná společnost POLYDEK, a.s., zabývající se výrobou izolačních dílců pod stejnojmennou značkou.
2003	<input type="checkbox"/>	Společnost DEKTRADE s.r.o. mění právní formu na akciovou společnost pod obchodní firmou DEKTRADE a.s. Společnost dále rozšiřuje svůj sortiment o produkty nového výrobního střediska DEKMETAL. Zároveň je otevřena první pobočka ve Slovenské republice v Bratislavě.
2006	<input type="checkbox"/>	Společnost DEKTRADE a.s. i nadále rozšiřuje nabízený sortiment a stává se největším distributorem stavebních materiálů v České republice.
2007	<input type="checkbox"/>	V přelomovém roce se ze společnosti DEKTRADE a.s. vyčleňují specializovaná výrobní a servisní střediska do sesterských společností a vzniká holdingové uspořádání firem.
	<input type="checkbox"/>	Mateřskou společností se stává společnost DEK a.s., která je 100 % vlastníkem firem DEKTRADE a.s., DEKPROJEKT s.r.o., DEKMETAL s.r.o., DEKSTONE s.r.o. a DEKWOOD s.r.o.
2008	<input type="checkbox"/>	Slovenské prodejní sklady převzala nově založená společnost DEKTRADE SR s.r.o. Dále se podařilo úspěšně převzít společnost G SERVIS CZ, s.r.o., největšího dodavatele projektů typových rodinných domů v České republice.
	<input type="checkbox"/>	Skupina DEK se začíná pravidelně umísťovat v CZECH TOP 100, žebříčku nejvýznamnějších firem v České republice.
2010	<input type="checkbox"/>	Po fúzi se nástupnickou společností POLYDEK, a.s. stává WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.
2011	<input type="checkbox"/>	Portfolio holdingu se rozšířilo o novou společnost DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s., jejímž předmětem činnosti je pronájem nemovitostí.
2012	<input type="checkbox"/>	Všechny pobočky DEKTRADE a.s. jsou nově vybaveny a jejich sortiment rozšířen o prodej drobného nářadí a materiálu pro kutily a stavebníky.
2013	<input type="checkbox"/>	Společnost DEKMETAL s.r.o. založila dceřinou společností DEKMETAL GmbH pro usnadnění vstupu na zahraniční trhy.
2014	<input type="checkbox"/>	Společnost DEKTRADE a.s. se stává firmou s největší sítí půjčoven se stavebním nářadím v České republice. Na vybraných pobočkách jsou nově k dispozici míchací a tónovací centra pro fasádní omítky.
	<input type="checkbox"/>	Společnost WEBSTER INVEST, uzavřený investiční fond, a.s. zanikla v důsledku fúze se společností DEKINVEST, uzavřený investiční fond, a.s.
2015	<input type="checkbox"/>	Společnost DEKTRADE a.s. začala v roce 2015 komunikovat značku Stavebniny DEK. Tato změna si vyžádala kompletní rebranding všech poboček i tiskovin.
2016	<input type="checkbox"/>	Obchodní aktivity v prodeji stavebních materiálů v ČR přecházejí na společnost Stavebniny DEK a.s.
	<input type="checkbox"/>	Cech klempířů, pokrývačů a tesařů České republiky udělil společnosti DEKMETAL s.r.o. prestižní ocenění Klempířské dílo – fasáda 2016 za realizaci fasády budovy Erwin Junker

	<p>Grinding Technology.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> V červnu vyhlášeném žebříčku Czech Top 100 nejvýznamnějších firem České republiky za rok 2015 obsadila společnost DEK a.s. 52. místo. <input type="checkbox"/> Stavebninám DEK bylo uděleno pro rok 2016 prestižní světové ocenění značek Superbrands 2016, vyhlášené čtvrtým rokem i v České republice pod názvem Czech Superbrands.
2017	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Síť Stavebnin DEK se rozrostla na celkem 72 prodejen. Po celé republice je zákazníkům k dispozici 57 DEK půjčoven, 26 mícháren omítek a barev, 38 klempířských dílen a 4 klempířská centra. <input type="checkbox"/> Skupina DEK ovládla skupinu ARGOS ELEKTRO a.s., prodejce elektroinstalačního materiálu, společnost WÄRME s.r.o., nabízející materiál pro topenáře, plynáře, sanitu a vzduchotechniku a společnost VPS CZ s.r.o., která rozšířila sortiment pro pokrývače, tesaře, klempíře, izolatéry a fasádníky.

2.5 Nesplacené úvěry Ručitele a investiční nástroje emitované Ručitelem

V roce 2015 vydal Ručitel dluhopisy o jmenovité hodnotě 1 Kč v celkovém objemu 4 592 000 Kč, splatné k 31. prosinci 2018. Úroková sazba je pohyblivá ve výši 12M PRIBOR + 1 % p.a. U části těchto dluhopisů byla v roce 2016 využita možnost předčasného splacení, a to v hodnotě 250 000 Kč.

V roce 2016 vydal Ručitel dluhopisy o jmenovité hodnotě 1 Kč v celkovém objemu 26 500 000 Kč. Dluhopisy jsou se splatností 3 roky s možností předčasného splacení. Úroková sazba je pohyblivá ve výši 12M PRIBOR + 1 % p.a. Celá emise byla vydána jako dva hromadné dluhopisy, které nejsou veřejně obchodovatelné.

V roce 2016 došlo také k předčasnému splacení dluhopisů v hodnotě 4 000 000 Kč, emitovaných společností DEKTRADE a.s. v roce 2012 s původním datem splatnosti 31. prosince 2042, s možností předčasného splacení.

Následující tabulka ukazuje množství nesplacených úvěrů a dluhových cenných papírů Skupiny DEK k ultimu 2017:

	mil. Kč
Dlouhodobé úvěry	797
Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů	313
Krátkodobé úvěry	1 571
Kontokorentní účty	1 858
<u>Dluhopisy</u>	<u>31</u>
Finanční závazky celkem	4 570

2.6 Údaje o počtu zaměstnanců

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Počet zaměstnanců ve Skupině DEK:	2 073	1 584

3. HLAVNÍ ČINNOSTI A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ RUČITELE A SKUPINY DEK

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

Ručitel je holdingová společnost Skupiny DEK a sám nevykonává významnou podnikatelskou činnost s výjimkou dále uvedených činností. Ručitel, mateřská společnost Skupiny DEK, poskytuje prostřednictvím svých oddělení služby převážně pro ostatní společnosti Skupiny DEK. Jedná se o finanční správu a vedení účetnictví, personalistiku, vývoj a obhospodařování IT systémů a infrastruktury, kontrolu shody aktivit s

platnými právními předpisy, správu movitého a nemovitého majetku, marketingovou podporu a organizaci akcí na podporu prodeje a zajištění výzkumu a certifikace prodáváných materiálů, skladeb a konstrukcí.

3.1 Popis činnosti Skupiny DEK

(a) Přehled

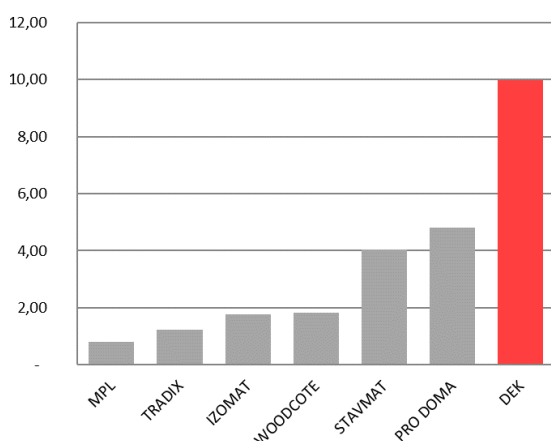
Hlavním předmětem podnikání Skupiny DEK je prodej a nákup stavebních materiálů skrze její síť prodejen v České republice a ve Slovenské republice, provozovaných pod značkou „Stavebniny DEK“. Široké portfolio produktů zahrnuje zejména stavebniny (např. materiály na hrubou stavbu, izolace, střechy, dřevo, stavební výplně či obklady a dlažby), barvy a laky, elektromateriál a svítidla, nářadí a zahradní vybavení (např. ploty, terasy či zavlažování). Skupina DEK prodává zboží rovněž prostřednictvím svého e-shopu.

Skupina DEK dále poskytuje služby v oblasti stavebnictví, zejména provozuje na některých svých pobočkách půjčovny strojů a nářadí na stavební činnost (např. stroje na zemní práce, bourání či hutnění nebo lešení), klempířské dílny, mícháren omítky a barev a disponuje více než stovkou nákladních vozidel, kterými svým zákazníkům doručuje zakoupené zboží na stavby. Mimo to Skupina DEK poskytuje projektovou a poradenskou činnost ve stavebnictví, a to jak prostřednictvím projektantů společností Skupiny DEK, na které se mohou jednotliví zákazníci přímo obrátit, tak skrze katalogy, které jsou propojeny i s kalkulátory a internetovým obchodem skupiny. Dále Skupina DEK nabízí služby v oblasti inspekcí nemovitostí či expertní a znaleckou činnost, a zabývá se výrobou izolačních materiálů, stavebních hmot a výrobků pro stavebnictví.

V roce 2017 se součástí Skupiny DEK stala společnost ARGOS ELEKTRO a.s., jež nabízí široký sortiment elektroinstalačního materiálu a ke dni 31. prosince 2017 provozovala 15 prodejen, z nichž se 9 nacházelo v Moravskoslezském kraji. V druhé polovině roku 2017 se pak součástí Skupiny DEK stala společnost WÄRME s.r.o., která rozšířila portfolio skupiny o materiál pro topenáře, plynaře, sanitu a vzduchotechniku, a společnost VPS CZ s.r.o., která rozšířila sortiment pro pokrývače, tesaře, klempíře, izolátory a fasádníky, již nabízený stávajícími společnostmi ze skupiny.

Nejvýznamnější společností Skupiny DEK jsou Stavebniny DEK a.s., které zauímají přední místo mezi dodavateli stavebních materiálů v České republice. Společnost disponuje inovativním systémem výdeje zboží, posílený moderním e-shopem s kalkulátorem pro výpočty spotřeby materiálu ucelených stavebních konstrukcí.

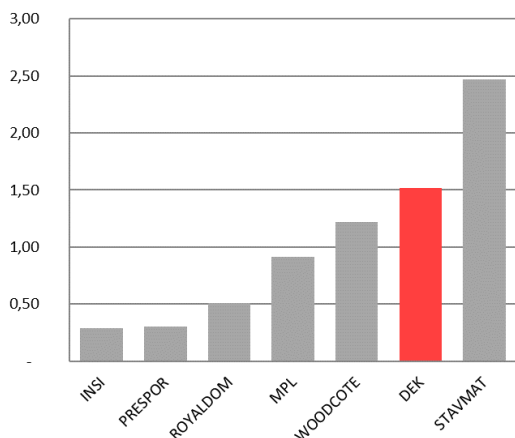
Tržby distributorů stavebních materiálů v České republice v roce 2016 (mld. Kč):



Zdroj: finanční výkazy Stavebniny DEK a.s. a informace z účetních závěrek, které uvedené společnosti zveřejnily ve sbírce listin obchodního rejstříku

Ve Slovenské republice patří Skupina DEK k významným dodavatelům materiálů pro střechy, fasády a izolace. Skupina DEK se důsledně orientuje na prospěch a spokojenost zákazníků a svou strategii staví na vysoké odbornosti a profesionalitě a na komplexním poradenském servisu při dodávkách stavebních materiálů.

Tržby distributorů stavebních materiálů ve Slovenské republice v roce 2016 (mld. Kč):



Zdroj: finanční výkazy Stavebniny DEK s.r.o. a žebříček časopisu ASB Almanach (Špeciál, 2017, ročník 24, str. 73, ISSN 1335-1230)

Skupina DEK v roce 2017 pokračovala v rozvoji svých podnikatelských aktivit. Těžištěm se opět stalo rozšiřování a modernizace pobočkové sítě jak ve formě akvizic celých firem, tak prostřednictvím investic zejména do výstavby. Akvizice z předchozích období se postupně integrují dle podnikatelského modelu Skupiny DEK.

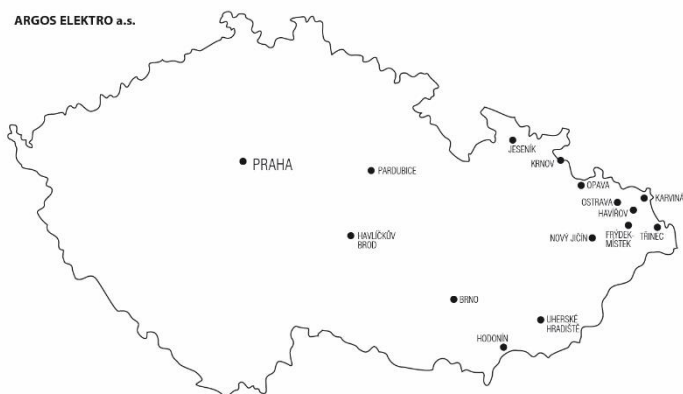
(b) Síť poboček

Ke dni 31. prosince 2017 provozovala Skupina DEK 70 prodejen stavebního materiálu pod značkou „Stavebniny DEK“ v České republice a 16 ve Slovenské republice, pod značkou ARGOS ELEKTRO 15 poboček v České republice a pod značkou Wärme 7 poboček. V roce 2017 vzrostl počet poboček Skupiny DEK na 108, rozmístěných v 85 městech v České republice a Slovenské republice, z toho je 39 ve vlastnictví Skupiny DEK a 69 je v nájmu. V roce 2017 bylo otevřeno 31 nových poboček. Dále byla v roce 2017 zahájena výstavba několika nových areálů a narostl počet půjčoven strojů a nářadí, které byly koncem roku zákazníkům k dispozici již na 58 místech.

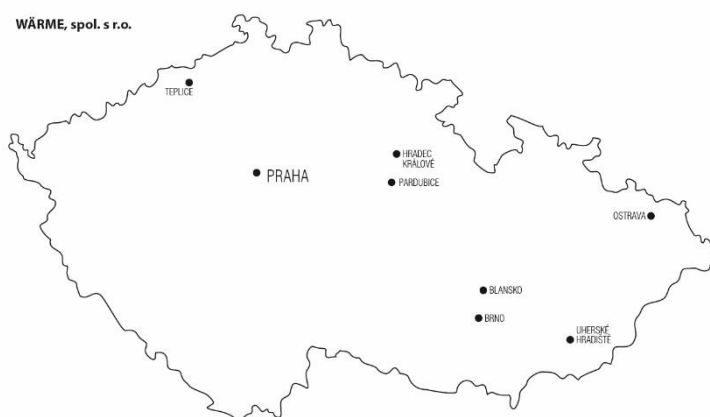
Následující mapa zobrazuje prodejny stavebního materiálu Skupiny DEK v ČR a SR ke dni 31. prosince 2017:



Následující mapa zobrazuje prodejny ARGOS ELEKTRO a.s. ke dni 31. prosince 2017:

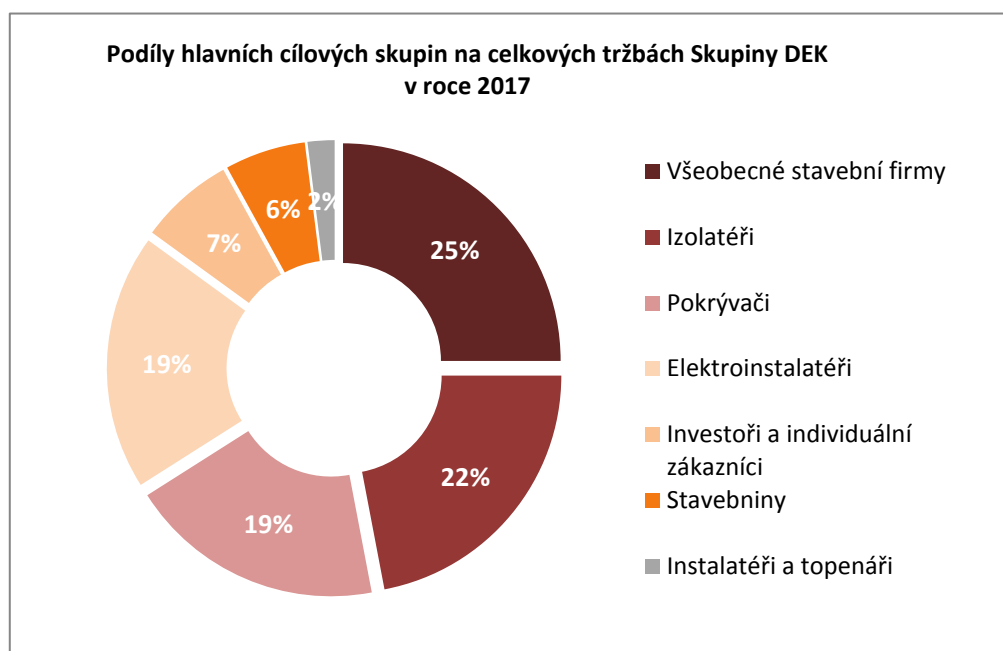


Následující mapa zobrazuje prodejny WÄRME s.r.o. ke dni 31. prosince 2017:

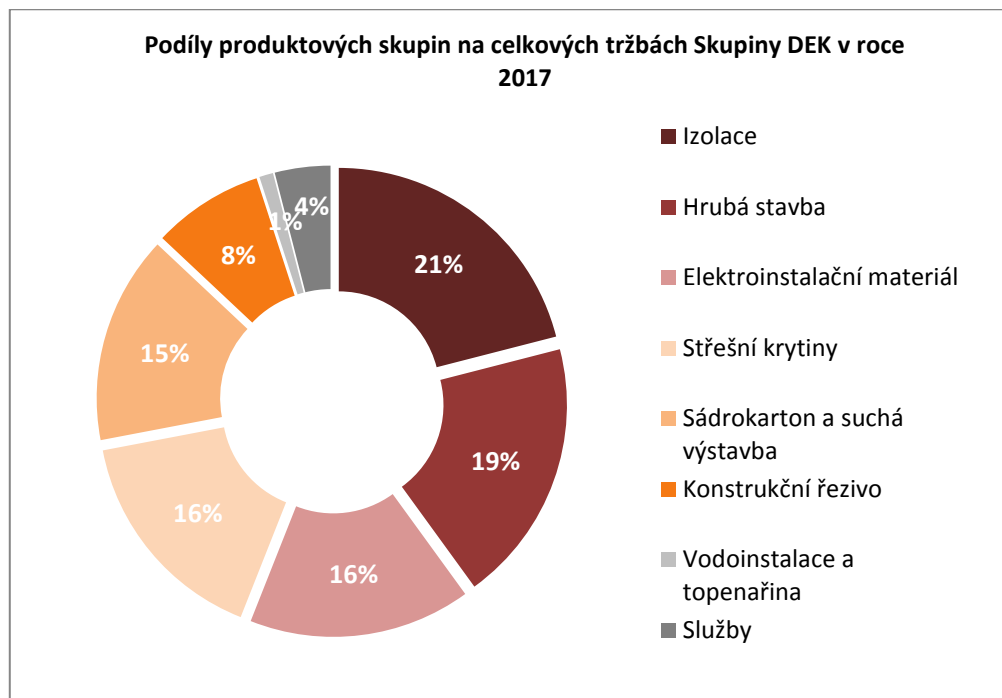


(c) Hlavní produkty a zákazníci

Podíly hlavních cílových skupin na celkových tržbách Skupiny DEK v roce 2017 znázorňuje následující graf:



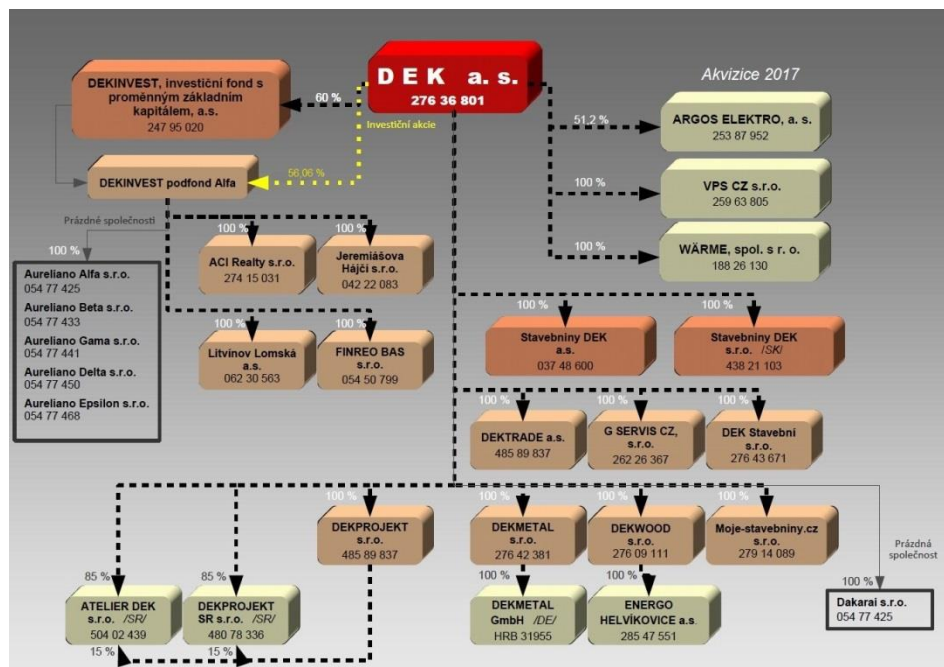
Podíly hlavních produktových skupin na celkových tržbách Skupiny DEK v roce 2017 znázorňuje následující graf:



Převážná většina sortimentu stavebního materiálu je zaměřená na dlouhodobě funkční, trvanlivé zboží s vysokou obrátkovostí a tím do velké míry eliminuje závislost na módních trendech, které by se mohly v čase výrazně měnit a způsobit např. neprodejně skladové zásoby.

3.2 Struktura Skupiny DEK

Následující graf zobrazuje strukturu Skupiny DEK k 31. prosinci 2017:



Níže uvedený přehled zahrnuje nejvýznamnější společnosti Skupiny DEK společně s popisem jejich činnosti:

Dceřiná společnost	Popis
Stavebniny DEK a.s. (Česká republika)	<p>Stavebniny DEK a.s. se zabývají především obchodem se stavebními materiály v České republice. V roce 2017 byly nejvýznamnější společností Skupiny DEK.</p> <p>Obchodní činnost Stavebnin DEK a.s. doplňují technická podpora realizačním firmám, program technické podpory určený profesionálům ve stavebnictví, návrhy detailů a skladeb, konzultace na stavbách a produktová školení. Tyto aktivity jsou realizované pod značkou ATELIER DEK napříč všemi regiony ČR.</p> <p>V průběhu roku byl vydán Projekční katalog DEK, pomůcka navazující na katalog Stavebnin DEK, určená především projektantům registrovaným v programu DEKPARTNER. Projekční katalog obsahuje parametry, jejichž znalost je nezbytná ke správné volbě skladby do projektované stavby. Pomocí Projekčního katalogu může projektant rychle a snadno vybrat optimální řešení, která jsou zároveň v souladu s předpisy legislativy na jeho konkrétní stavbu v rámci požárních, energetických, akustických nebo hygienických požadavků. Na Projekční katalog navazují další, elektronické pomůcky, umístěné na www.dekpartner.cz.</p> <p>Stavebniny DEK a.s. dále provozují Experimentální centrum DEK v Brně, které je určeno především pro ověřování vlhkostního režimu konstrukcí, teplotní stability prostor v závislosti na konstrukcích obálky budovy, trvanlivosti a spolehlivosti konstrukcí, a Školící centrum DEK v Brně určené pro vzdělávání vlastních pracovníků i k pořádání aplikačních školení pro zákazníky. Na instalovaných modelech lze prezentovat skladby a konstrukce zařazené do katalogu Stavebnin DEK. Zároveň je zde možné vyzkoušet technologické postupy zabudování materiálů ze sortimentu jednotlivých divizí Stavebnin DEK.</p>
Stavebniny DEK s.r.o. (Slovenská republika)	<p>Stavebniny DEK s.r.o. se zabývají především obchodem se stavebními materiály ve Slovenské republice a patří mezi nejvýznamnější společnosti Skupiny DEK. Od svého založení v roce 2008 rozšířily působení na celkem 16 poboček rozmístěných po všech regionech Slovenska a staly se druhým nejvýznamnějším hráčem na trhu stavebnin v zemi.</p> <p>Společně se změnou vedení Stavebnin DEK s.r.o. došlo v roce 2016 ke změnám procesů v obchodním modelu a plánování a k reorganizaci obchodního týmu. Slovenská centrála v Žilině prošla rekonstrukcí a bylo sem přesunuto také obchodní oddělení.</p> <p>Moderní koncepce prodeje byla během roku zavedena také na pobočkách Michalovce, Prešov, Poprad, Martin, Prievidza, Nitra a Nové Zámky. Na devíti pobočkách byla rozšířena a zmodernizována prodejna potřeb pro stavebníky a řemeslníky. Osm poboček začalo nabízet služby půjčovny strojů a náradí.</p>
ARGOS ELEKTRO a.s. (Česká republika)	<p>Společnost ARGOS ELEKTRO, a.s. vznikla v prosinci 1997 v Opavě, jako obchodní společnost zaměřená na velkoobchodní činnost v oboru elektroinstalačního materiálu. Součástí Skupiny DEK se společnost stala v lednu 2017.</p> <p>Ke dni tohoto Prospektu provozuje 15 prodejen nabízejících kompletní sortiment elektroinstalačního materiálu, např. topné systémy, izolační materiál, kabelové soubory, světelnou techniku, domácí spotřebiče či instalační materiál.</p>
WÄRME s.r.o. (Česká republika)	<p>Společnost WÄRME s.r.o. vznikla v roce 1991 v Brně a součástí Skupiny DEK se stala v druhé polovině roku 2017. Aktuálně společnost vlastní prodejny v 6 městech České republiky, s centrálním skladem v Brně.</p> <p>Společnost se zaměřuje na velkoobchod a maloobchod zboží a materiálu pro topenáře, plynaře, sanitu nebo vzduchotechniku. Nabídka společnosti zahrnuje</p>

zejména radiátory, expanzní a tlakové nádoby, tepelné výměníky, oběhová a další čerpadla, plynové ohříváče, flexibilní hadice, teploměry a manometry, armatury či termostatické prvky.

DEKMETAL s.r.o.
(Česká republika)

Společnost DEKMETAL s.r.o. byla založena v roce 2003. Zabývá se výrobou a dodávkami plechových střešních a fasádních systémů včetně zakázkové výroby z plechu. Svým partnerům nabízí profesionální návrhy funkčních, technicky propracovaných a estetických řešení odpovídajících individuálním požadavkům investorů, architektů a projektantů.

DEKMETAL poskytuje komplexní servis založený na pružných dodacích podmínkách a technické podpoře po celý průběh realizace. Obchodníci a technici společnosti DEKMETAL působí v České republice i ve Slovenské republice a dokáží tak velice rychle reagovat na požadavky realizačních firem či stavby. Výrobní závod vybavený nejmodernějšími technologiemi sídlí v obci Dřísý nedaleko Staré Boleslavi. Začátkem roku získal DEKMETAL v soutěži Fasáda roku 2016 1. cenu Cechu klempířů pokrývačů a tesařů v kategorii Fasáda roku.

Na konci roku 2016 vstoupil DEKMETAL na polský trh. Celkově má tak obchodní aktivity ve 4 zemích (Česká republika, Slovenská republika, Německo a Polsko) a ze skupiny DEK otevřela jako jediná obchodní kanceláře mimo Českou republiku a Slovenskou republiku.

DEKWOOD s.r.o.
(Česká republika)

Společnost DEKWOOD s.r.o. byla založena v roce 2007. Specializuje se na výrobu krovů na míru, roubenek a dalších dřevěných konstrukcí na CNC zařízení. K poskytovaným službám patří impregnace dřeva, poradenství v oblasti statiky dřevěných konstrukcí a další obchodní činnost. Široký sortiment materiálů ze dřeva je distribuován přes pobočky Stavebnin DEK nebo přímo k zákazníkům. Výrobní závod sídlí v Helvíkovicích u Žamberka.

DEKPROJEKT s.r.o.
(Česká republika)

Společnost DEKPROJEKT s.r.o. nabízí specializované služby v oblastech stavebních izolací, stavební fyziky a energetiky, certifikací staveb a vývoje stavebního software. Od roku 2012 je znaleckým ústavem jmenovaným Ministerstvem spravedlnosti ČR, je také mezinárodní akreditovanou zkušební laboratoří. Společnost rovněž provozuje službu inspekce nemovitostí NEMOPAS.

Součástí společnosti DEKPROJEKT s.r.o. je značka ATELIER DEK, která od roku 1997 zastřešuje technické specialisty v holdingu DEK. Pod hlavičkou ATELIER DEK probíhá vývoj a výzkum, projektování hydroizolačních a tepelněizolačních konstrukcí staveb a specializované činnosti v oblasti diagnostiky poruch staveb, hydroizolační techniky, stavební fyziky a energetiky.

V rámci své činnosti provozuje DEKPROJEKT webový portál deksoft.cz, nabízející komplexní řešení pro výpočty, správu zakázek a sdílení technického poznání v oblasti stavební fyziky a energetiky pozemních staveb, a nemopas.cz, nabízející služby v oblasti inspekce nemovitostí, expertní a znaleckou činnost a zpracovávání průkazů energetické náročnosti budovy.

G SERVIS CZ, s.r.o.
(Česká republika)

Společnost G SERVIS CZ, s.r.o. je jedním z největších dodavatelů typových projektů v České republice, kde působí již více než 20 let, od roku 2008 je pak součástí Skupiny DEK. G SERVIS nabízí komplexní služby od typových a individuálních projektů a kompletního poradenství spojeného s pozemkem a okolím domu přes interiérový design, vizualizace, vyřízení stavebního povolení až po zajištění hypotéky.

DEKINVEST podfond
Alfa, za nějž jedná
DEKINVEST,
investiční fond s
proměnným základním
kapitálem, a.s. (Česká

Emitent (Podfond) se v rámci Skupiny DEK zabývá správou nemovitostí. Další informace jsou popsány výše v sekci „Popis Emitenta - Hlavní činnosti a předmět podnikání Emitenta“).

republika)

DEKPROJEKT SR
s.r.o. (Česká rep.)

Společnost byla založena v květnu 2015 a věnuje se poradenské činnosti v oblasti stavebnictví. Převzala veškeré aktivity poskytované organizační složkou společnosti DEKPROJEKT, s.r.o.

ATELIER DEK SR
s.r.o. (Slovenská rep.)

Společnost vznikla v srpnu 2016 a zabývá se inženýrskou činností, projektováním, testováním a dalšími specializovanými službami pro stavebnictví.

3.3 Strategie Skupiny DEK

Skupina DEK je a chce i nadále být lídrem v odvětví stavebnictví na českém a slovenském trhu. Jejím hlavním cílem je oslovovat stavební firmy všech velikostí a zůstat dominantním dodavatelem stavebního materiálu, s trvalým důrazem na vysokou úroveň servisu pro zákazníky. Poskytuje také řadu služeb souvisejících s tímto zaměřením: od dopravy zboží, přes zapůjčení stavebních strojů a nářadí až po projekční a znaleckou činnost. Poradenské aktivity orientuje také na zavádění nových stavebních materiálů a postupů do praxe.

K tomuto účelu provozuje širokou síť poboček se silným zázemím odborně proškolených zaměstnanců. V nejbližších letech chce pokračovat ve zkvalitňování této prodejní sítě a také dále zvyšovat počet obchodních míst. Hlavní směr doplňuje vhodnými akvizicemi, které pomáhají prohloubit nabízený sortiment.

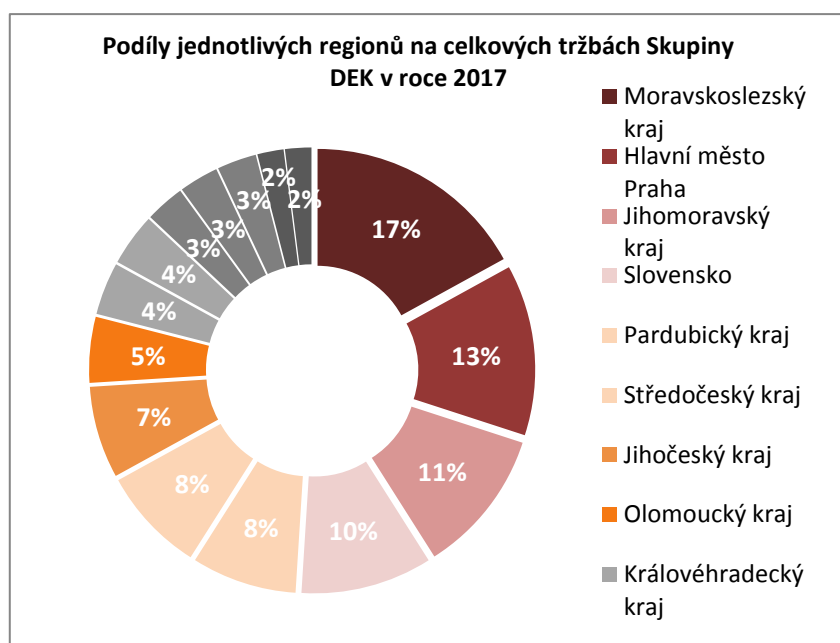
4. HLAVNÍ TRHY A POSTAVENÍ RUČITELE A SKUPINY

Hlavní trhy, na kterých Skupina DEK působí Česká republika a jsou Slovenská republika. Skupina DEK má rozsáhlou síť poboček, která ke dni 31. prosince 2017 zahrnovala 70 poboček na území České republiky a 16 poboček na území Slovenské republiky.

Konsolidované tržby v jednotlivých zemích za roky 2017 a 2016 v mil. Kč jsou uvedeny v následující tabulce:

	2017	2016
Česká republika	14 639	10 064
Slovenská republika	1 675	1 559
Celkem	16 314	11 623

Podíly jednotlivých regionů na tržbách Skupiny DEK v roce 2017 jsou znázorněny v následujícím grafu:



Situace na trhu se stavebninami

V posledních letech měl objem dodávek stavebních materiálů pro řemeslníky, menší a střední firmy rostoucí tendenci. Vývoj trhu byl vedle obchodní aktivity a inovativních služeb jedním z faktorů, který pozitivně ovlivňoval výkonnost Skupiny DEK. V důsledku všech těchto faktorů vykázala Skupina DEK nárůst tržeb v České republice o 12,5 % za rok 2016 a o 45,5 % za rok 2017, na Slovensku pak o 16,7 % v roce 2016 a o 7,5 % v roce 2017.

Potřeby zákazníků se díky zvyšující se komplexnosti a složitosti staveb neustále rozšiřovaly. Zákazníky tak kromě základních stavebních artiklů zajímaly i další materiály a služby nezbytné při výstavbě moderních nemovitostí. Skupina DEK na tuto poptávku v posledních letech reagovala akvizicemi společností ARGOS ELEKTRO a.s., která se soustředí zejména na veškerý elektroinstalační materiál, a WÄRME s.r.o., která doplňuje nabídku v oblasti vytápění a vzduchotechniky. Zásadně byla rozšířena i nabídka služeb, a to koncepcí půjčovny stavebních strojů a nářadí.

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

Česká republika

Česká republika je pro Skupinu DEK hlavním trhem. Ke dni 31. prosince 2017 zde měla 70 poboček. Český trh se stavebninami po krizi výrazně posílil a je kvalitou i cenou srovnatelným s trhy v zahraničí. Hlavním relevantním trhem je distribuce stavebního materiálu pro pozemní stavitelství. Úhrnný obrat sedmi největších distributorů za rok 2016 (viz kapitolu „*Popis Ručitele – Hlavní činnosti a předmět podnikání Ručitele a Skupiny DEK – Popis činnosti Skupiny DEK – Přehled*“) činil 24,4 mld. Kč. Vedení Skupiny DEK odhaduje, že cca 40 % trhu je reprezentováno těmito dodavateli, zatímco zbylých 60 % je obsluhováno lokálními, menšími distributory. Po započtení meziročního růstu pozemního stavitelství v roce 2017 v běžných cenách ve výši 8,2 % (Zdroj: ČSÚ, k dispozici na https://www.czso.cz/csu/czso/sta_cr v sekci „*Index stavební produkce - pozemní a inženýrské stavitelství (čtvrtletně, běžné ceny)*“), byl objem relevantního trhu v roce 2017 66,0 mld. Kč. Společnost Stavebniny DEK, a.s., operující na českém trhu, tak při obratu 11,2 mld. Kč (Zdroj: Stavebniny DEK a.s., Výroční zpráva 2017, k dispozici u Emitenta) v roce 2017 měla tržní podíl měřený tržbami ve výši 17,0 %.

Slovenská republika

Slovenská republika je pro Skupinu DEK druhým významným trhem. Ke dni 31. prosince 2017 zde měla 16 poboček. Také zde je hlavním relevantním trhem distribuce stavebního materiálu pro pozemní stavitelství. Úhrnný obrat sedmi největších distributorů za rok 2016 (viz kapitolu „*Popis Ručitele – Hlavní činnosti a předmět podnikání Ručitele a Skupiny DEK – Popis činnosti Skupiny DEK – Přehled*“) činil 267,5 mil. EUR. Vedení Skupiny DEK odhaduje, že cca 40 % trhu je reprezentováno těmito dodavateli, zatímco zbylých 60 % je obsluhováno lokálními, menšími distributory. Po započtení meziročního růstu stavebnictví (srovnatelné údaje za pozemní stavitelství samotné nejsou k dispozici) v roce 2017 v běžných cenách ve výši 7,2 % (Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky, publikace „*Stavebná produkcia, zamestnanci a mzdy v stavebných podnikoch SR 12/2017*“, str. 10), byl objem relevantního trhu v roce 2017 286,8 mil. EUR. Společnost Stavebniny DEK s.r.o., operující na slovenském trhu, tak při obratu 61,9 mil. EUR (Zdroj: Stavebniny DEK a.s., Výroční zpráva 2017, k dispozici u Emitenta) v roce 2017 měla tržní podíl měřený tržbami ve výši 21,6 %.

Německo

Německý trh je pro Skupinu DEK novým trhem. Skupina DEK zde provozuje svoji činnost zejména prostřednictvím společnosti DEKMETAL GmbH, která vyrábí a prodává fasádní systémy z plechu. V roce 2016 investovala Skupina DEK do unikátní linky, která výrazně zrychlila a zkvalitnila celý proces výroby. Cílem pro následující roky je získat nové zákazníky a kvalitní referenční zakázky. Skupina DEK nemá na německém trhu dosud měřitelný podíl.

5. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA RUČITELE A SKUPINY

5.1 Skupina Ručitele

Ručitel je většinovým vlastníkem Emitenta, když vlastní akcie v hodnotě 60 % zapsaného základního kapitálu Emitenta (Fondu) a investiční akcie v hodnotě 56,06% podílu na fondovém kapitálu Emitenta (Podfondu). Emisní podmínky umožňují provedení Povolené reorganizace (jak je definována v Emisních podmínkách), v důsledku které se může podíl Ručitele na fondovém kapitálu Emitenta (Podfondu) změnit (viz kapitolu „Rizikové faktory – Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli - Riziko spojené s povolenou reorganizací Skupiny DEK“ pro více informací).

Skupina DEK vznikla v roce 2007 transformací původní společnosti DEKTRADE a.s. na holdingovou strukturu. Ze společnosti DEKTRADE, která zůstala v té době ve skupině dominantní, se oddělily společnosti výrobní a společnosti zaměřené na poskytování služeb. Do skupiny DEK byly postupně začleněny další společnosti, z nichž nejvýznamnější byla obchodní společnost ve Slovenské republice, společnost zabývající se správou nemovitostí a akvizice projekční společnosti. Od roku 2016 přešly obchodní aktivity v prodeji stavebních materiálů na společnost Stavebniny DEK a.s., která se tak stala nejsilnější společností ve skupině.

Ručitel je holdingovou společností, která primárně drží, spravuje a případně financuje účast na jiných společnostech Skupiny DEK a poskytuje jim služby v oblasti finanční správy, vedení účetnictví, personalistiky, IT systémů, infrastruktury, správy aktiv či marketingu, přičemž sama nevykonává významnější podnikatelskou činnost. Ručitel je tedy závislý na úspěšnosti podnikání svých dceřiných společností a jimi přímo nebo nepřímo ovládaných osob. Pro více informací viz kapitolu „Rizikové faktory – Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli – Provozní rizika – Riziko Ručitele jako holdingové společnosti“.

Podle konsolidované účetní závěrky Ručitele vypracované k 31. prosinci 2017, tvořilo konsolidovaný celek Skupiny DEK 22 společností a jeden podfond. Vzhledem k rozsahu aktivit a projektů Skupiny DEK podléhá organizační struktura průběžným změnám v souvislosti s organizací aktivit Skupiny DEK na jednotlivých trzích.

Seznam společností a podfondu, patřících do Skupiny DEK¹⁾ k 31. prosinci 2017:

Číslo	Společnost	Země sídla společnosti	Podíl Skupiny DEK na základním kapitálu a hlasovacích právech k 31. prosinci 2017 (%)
1.	DEK a.s. (Mateřská společnost)	Česká republika	-
2.	Stavebniny DEK a.s.	Česká republika	100
3.	Stavebniny DEK s.r.o.	Slovenská republika	100
4.	DEKWOOD s.r.o.	Česká republika	100
5.	DEKMETAL s.r.o.	Česká republika	100
6.	DEK Stavební s.r.o.	Česká republika	100
7.	DEKPROJEKT s.r.o.	Česká republika	100
8.	G SERVIS CZ s.r.o.	Česká republika	100
9.	DEKTRADE a.s.	Česká republika	100
10.	Moje stavebniny.cz s.r.o.	Česká republika	100
11.	ENERGO HELVÍKOVICE a.s.	Česká republika	100
12.	DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	Česká republika	60
13.	DEKINVEST, podfond Alfa	Česká republika	56
14.	ACI Realty, s.r.o.	Česká republika	56
15.	DEKPROJEKT SR s.r.o.	Slovenská republika	100
16.	DEKMETAL GmbH	Německo	100
17.	ATELIER DEK SR s.r.o.	Slovenská republika	100
18.	Jeremiášova Hájčiči s.r.o.	Česká republika	56
19.	ARGOS ELEKTRO a.s.	Česká republika	51

20.	VPS CZ s.r.o.	Česká republika	100
21.	WÄRME s.r.o.	Česká republika	100
22.	Litvínov Lomská a.s.	Česká republika	56
23.	FINREO BAS s.r.o.	Česká republika	56

¹⁾ Ekonomicky neaktivní dceřiné společnosti Emitenta (viz kapitulu „Popis Emitenta – Organizační struktura Emitenta – Přímá majetková účast Emitenta v jiných společnostech“) nebyly pro svou nevýznamnost do konsolidace zahrnuty.

V období od 1. ledna 2018 do dne sestavení konsolidované účetní závěrky Ručitele za rok 2017, tj. do 2. května 2018, došlo k rozšíření konsolidačního celku Skupiny DEK o 100% podíl ve společnosti ÚRS PRAHA, a.s., IČ 47115645, , 100% podíl ve společnosti PARÁDA Tertia a.s., IČ 27631761, a o 100% podíl ve společnosti SKD Liptovský Mikuláš a.s., IČ 50327577.

5.2 Akcionáři Ručitele

Akcionáři Ručitele jsou ke dni tohoto Prospektu:

- (a) Ing. Vít Kutnar, narozen dne 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Klánovice, 190 14 Praha 9, držící 41,5% podíl v Ručiteli;
- (b) Ing. Petra Kutnarová, MBA, narozena dne 9. prosince 1973, bytem Praha 4 – Kunratice, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00, držící 41,5% podíl v Ručiteli; a
- (c) ostatní 3 fyzické osoby, držící 17% podíl v Ručiteli.

Ovládajícími osobami Ručitele jsou Ing. Vít Kutnar jednající ve shodě s Ing. Petrou Kutnarovou, MBA.

Charakter kontroly nad Ručitelem ze strany jeho hlavního akcionáře vyplývá z titulu jeho práv akcionáře a vlastnických práv. Kontrolní mechanismy výkonu vlastnických práv hlavního akcionáře Ručitele a opatření na zabezpečení eliminace zneužití těchto práv vyplývají z obecně závazných předpisů.

Ručitel si není vědom žádných ujednání, která mohou vést ke změně jeho kontroly. Emitent si není vědom žádného opatření, které by bránilo případnému zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře Ručitele.

6. INFORMACE O TRENDECH

Trendy týkající se Ručitele vycházejí zejména ze skutečnosti, že Ručitel je holdingovou společností přímo nebo nepřímo vlastníci členy Skupiny DEK. Na Ručitele budou proto nepřímo působit totožné vlivy, jako na členy Skupiny DEK. Tyto trendy budou ovlivňovat finanční výsledky Ručitele.

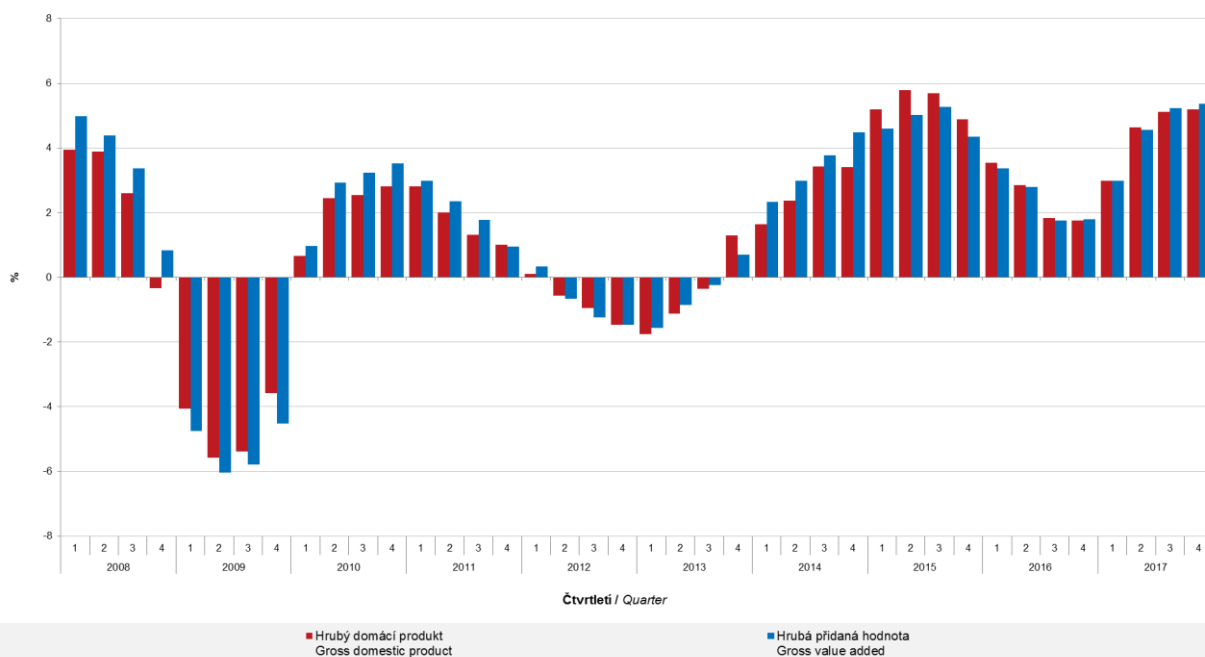
Trendy, které Skupinu DEK ovlivňují, se projevují zejména na trhu stavebnictví, nemovitostí, stavebních, elektroinstalačních, topenářských, vodoinstalačních aj. materiálů a služeb pro stavebnictví. Vzhledem k rozložení tržeb Skupiny DEK mezi regiony (viz graf „Podíly jednotlivých regionů na celkových tržbách Skupiny DEK v roce 2017“ v části „Hlavní trhy a postavení Ručitele a skupiny“), je významný především vývoj tohoto trhu v České republice.

Stavebnictví jako odvětví vykazuje typickou sezónnost během roku s maximy výkonů v létě a na podzim. Na druhé straně je patrná určitá setrvačnost výkonů odvětví v případě stagnace nebo poklesu ekonomiky, protože všichni investoři se snaží dokončit rozestavěné projekty.

Významnými indikátory trendů poptávky po stavební produkci v rámci ekonomiky jsou makroekonomický vývoj, investiční aktivita v ekonomice, zakázky stavebních firem a vydaná stavební povolení stavebními úřady (Zdroj: Stavební zpravodaj č. 1/2018, vydaný společností ÚRS PRAHA, a.s., Inženýrská a poradenská organizace (dále jen „**Stavební zpravodaj ÚRS PRAHA**“), str. 8; k zakoupení u vydavatele, nebo k nahlédnutí u Emitenta).

Růst české ekonomiky na konci roku 2017 mírně zrychlil. HDP za rok 2017 byl o 4,5 % vyšší než v roce 2016 (Zdroj: Stavební zpravodaj ÚRS PRAHA, str. 8). Ekonomický růst se projevovat napříč všemi odvětvími národního hospodářství. Téměř polovina růstu HPH byla vytvořena odvětvími průmyslu (2,2 p.b.) (Zdroj: Stavební zpravodaj ÚRS PRAHA, str. 9).

Hrubý domácí produkt a hrubá přidaná hodnota – meziroční reálná změna, sezónně očištěno
Gross domestic product and gross value added – year-on-year real growth rate, seasonally adjusted

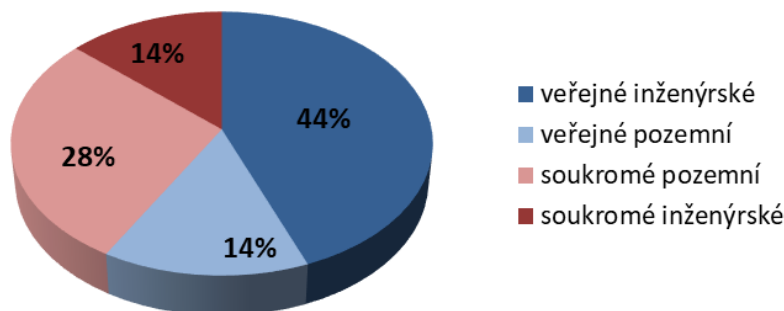


Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2017>

Ke konci roku 2017 měly stavební podniky s 50 a více zaměstnanci celkem smluvně uzavřeno 17,2 tisíc stavebních zakázek. Tyto zakázky představovaly zásobu dosud neprovedených stavebních prací v celkové hodnotě 133,4 mld. Kč. Z tohoto objemu připadlo na práce v tuzemsku 116,7 mld. Kč a na práce v zahraničí 16,7 mld. Kč.

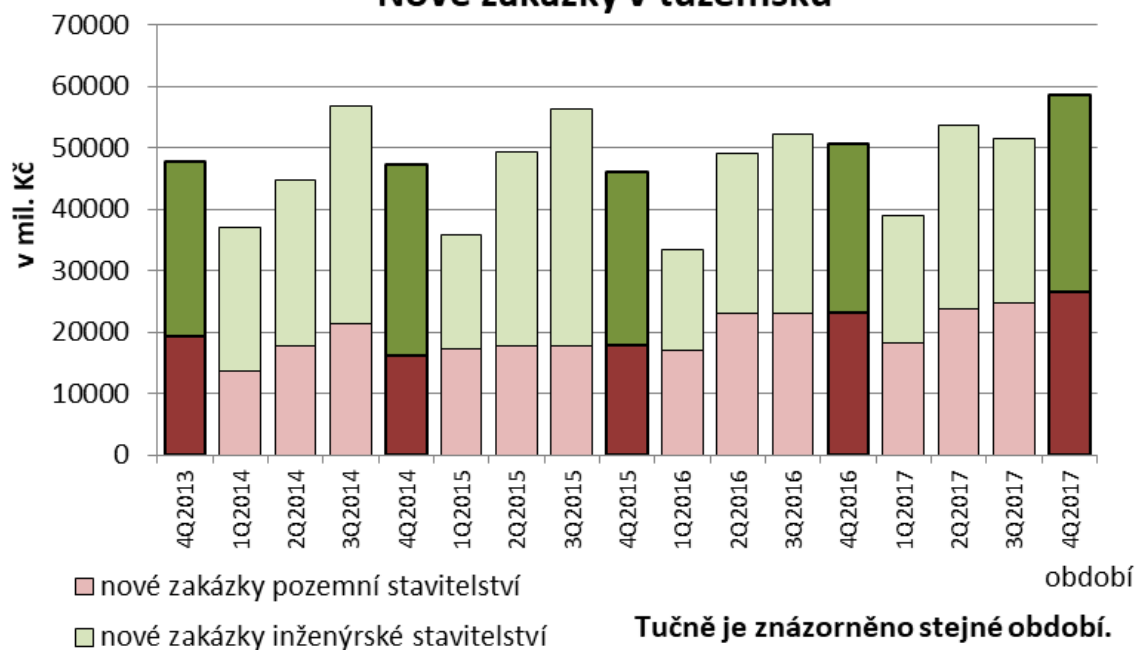
Zakázky pozemního stavitelství ke konci roku 2017 dosáhly hodnoty 49,7 mld. Kč (42 % z celkové hodnoty tuzemských zakázek) a zakázky inženýrského stavitelství dosáhly hodnoty 67,0 mld. Kč (Zdroj: Stavební zpravodaj ÚRS PRAHA, str. 11).

Podíl zakázek na celkové hodnotě v tuzemsku Stav zakázek ke konci 4.Q 2017



Zdroj: Stavební zpravodaj ÚRS PRAHA, str. 12

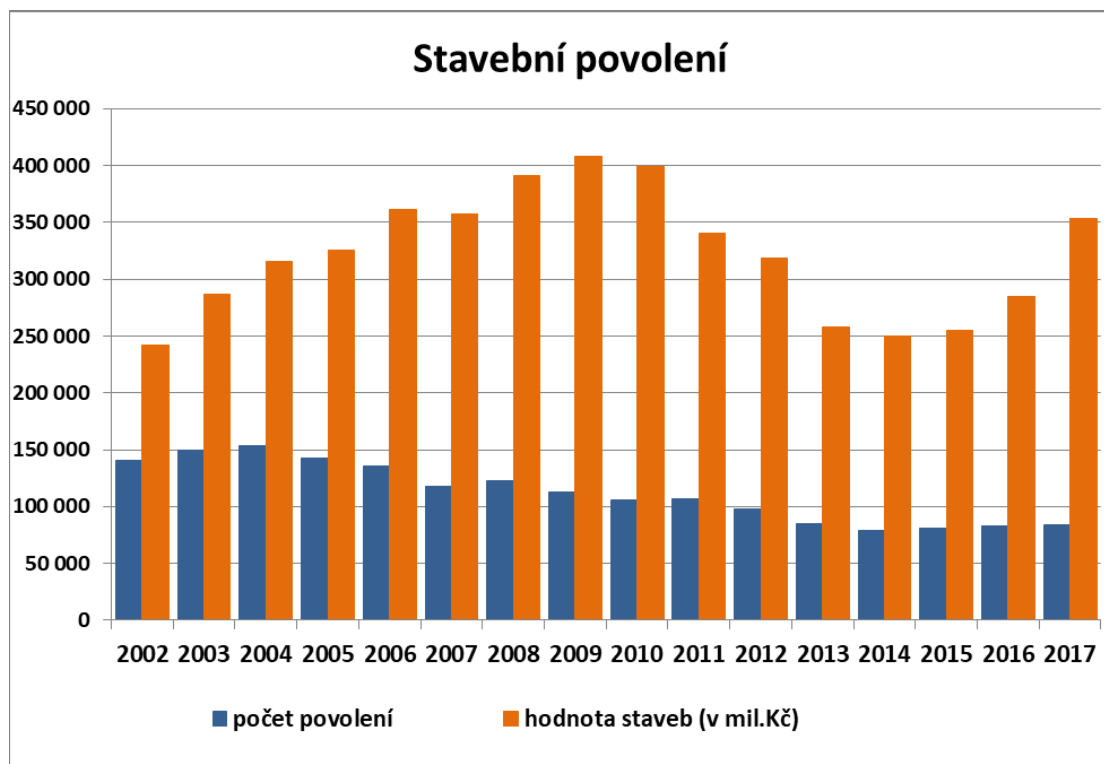
Vývoj stavebních zakázek (stavební podniky nad 50 zaměstnanců) Nové zakázky v tuzemsku



Zdroj: Stavební zpravodaj ÚRS PRAHA, str. 13

Významnou informaci o možné poptávce po stavebních pracích na nejbližší období mohou představovat vydaná stavební povolení a ohlášení.

Počet vydaných stavebních povolení v roce 2017 meziročně vzrostl o 1 % a stavební úřady jich vydaly 84 164. Orientační hodnota těchto staveb činila 352,9 mld. Kč a v porovnání s rokem 2016 vzrostla o 24,1 % (Zdroj: Stavební zpravodaj ÚRS PRAHA, str. 16).



Zdroj: Stavební zpravodaj ÚRS PRAHA, str. 17)

Růst české ekonomiky pokračoval i na počátku roku 2018. Hrubý domácí produkt očištěný o cenové vlivy a sezónnost byl v 1. čtvrtletí 2018 dle předběžného odhadu o 0,5 % vyšší než v předchozím čtvrtletí a meziročně v porovnání se stejným obdobím roku vzrostl o 4,5 % (Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/predbezny-odhad-hdp-1-ctvrtleti-2018>).

V prvním čtvrtletí roku 2018 vzrostla stavební produkce, po očištění o vliv pracovních dnů, o 12,4 %. Stejně jako v minulém roce se na výsledcích projevuje optimistický vývoj segmentu pozemního stavitelství, který vykazuje meziroční přírůstek o 12,5 %. Od začátku roku dochází k pozitivnímu vývoji také v segmentu inženýrského stavitelství (+ 5,1 %) (Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/stavebnictvi-brezen-2018>).

Stavební podniky s 50 a více zaměstnanci v prvních třech měsících 2018 uzavřely 10 670 stavebních zakázek a meziročně tento počet klesl o 11,2 %. Celková hodnota těchto zakázek však meziročně vzrostla o 22,1 % a činila 47,5 mld. Kč (růst o 32,3 %) (Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/stavebnictvi-brezen-2018>).

Stavební úřady v 1. čtvrtletí 2018 vydaly 18 086 stavebních povolení, meziročně o 4,1 % méně. Orientační hodnota těchto staveb činila 77,6 mld. Kč a ve srovnání se stejným obdobím roku 2017 klesla o 2,8 % (Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/stavebnictvi-brezen-2018>).

Příznivý vývoj ve stavební poptávce je z části způsoben výrazným ekonomickým růstem, jenž má pozitivní dopad na příjem domácností, zisk firem i veřejné finance. Dále na pozitivní vývoj působí nízká úroveň úrokových sazeb, migrační přesuny obyvatel a nedokončené investice, které se nahromadily například v oblasti infrastruktury z období překonávání finanční krize. Silnějšímu nárůstu stavebních aktivit brání v některých oblastech vysoká míra neobsazenosti prostor a/nebo přemrštěné ceny nemovitostí (Zdroj: Stavební zpravodaj ÚRS PRAHA, str. 43).

7. VÝZNAMNÉ SMLOUVY RUČITELE A SKUPINY DEK

Ručitel ani jiný člen Skupiny DEK neuzavřeli ke dni tohoto prospektu žádnou smlouvu kromě smluv uzavřených v rámci jeho běžného podnikání, která by mohla vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro Ručitele plnit své dluhy na základě Dluhopisů, s výjimkou úvěrových smluv s následujícími objemy čerpání k ultimu 2017:

Dlouhodobé úvěry

	DEK a.s.	Stavebniny DEK a.s.	DEKINVEST podfond Alfa	FINREO BAS s.r.o.	DEKMETAL s.r.o.	mil. Kč
Komerční banka	35	0	254	0	0	289
Česká spořitelna	0	0	242	0	20	262
Československá obchodní banka	0	0	107	18	0	125
Moneta Money Bank	0	8	94	0	0	102
UniCredit Bank	15	0	4	0	0	19
Celkem	50	8	701	18	20	797

Krátkodobá část dlouhodobých úvěrů

	DEK a.s.	Stavebniny DEK a.s.	DEKINVEST podfond Alfa	FINREO BAS s.r.o.	DEKMETAL s.r.o.	mil. Kč
Česká spořitelna	22	0	66	0	12	100
Komerční banka	20	0	77	0	0	97
UniCredit Bank	18	0	23	0	0	41
Moneta Money Bank	0	17	22	0	0	39
Československá obchodní banka	0	0	35	0	0	35
Celkem	60	17	223	0	12	312

Krátkodobé úvěry	Stavebniny DEK a.s.	Stavebniny DEK s.r.o.	ARGOS ELEKTRO, a.s.	mil. Kč
Komerční banka	850	0	0	850
Československá obchodní banka	550	0	263	813
Česká spořitelna	449	0	174	623
UniCredit Bank	502	0	0	502
Raiffeisen Bank	294	0	0	294
Moneta Money Bank	120	0	0	120
Slovenská Sporitelňa	0	113	0	113
Československá obchodná banka	0	114	0	114
Celkem	2 765	227	437	3 429
Nevyčerpané limity	239	28	64	331

ÚVĚRY CELKEM: 4 539

Ručitel každoročně obnovuje rámcovou smlouvu s Emitentem o vzájemném poskytování zápůjček za účelem optimalizace peněžních toků ve Skupině DEK. Jednotlivé zápůjčky jsou úročeny součtem referenční sazby 1M PRIBOR a čtvrtletně vyhlášené vnitroskupinové marže, odpovídající podmínkám na trhu (1,19 % p.a. k 31. březnu 2018). Úroky jsou splatné čtvrtletně nebo, v případě, že je úrokové období kratší, spolu s jistinou. K ultimu 2017 činila krátkodobá pohledávka Ručitele a související krátkodobý závazek Emitenta vyplývající z této smlouvy 233 mil. Kč, zatímco dlouhodobá pohledávka Ručitele a související dlouhodobý závazek Emitenta, splatný mezi lety 2019 – 2020, činil 1 638 mil. Kč. V konsolidované účetní závěrce Ručitele byly tyto vzájemné položky mezi Emitentem a Ručitelem eliminovány, neboť se jedná o vnitroskupinovou transakci.

8. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY RUČITELE

8.1 Statutární ředitel

Statutárním orgánem Ručitele je statutární ředitel, který Ručitele zastupuje samostatně. Statutárního ředitele jmenuje správní rada, která také schvaluje smlouvu o výkonu funkce statutárního ředitele. Do 10. května 2016 bylo statutárním orgánem Ručitele představenstvo.

Do působnosti statutárního ředitele patří rozhodování o veškerých otázkách Ručitele, které jsou statutárnímu řediteli Ručitele vyhrazeny ve stanovách Ručitele, právních předpisech anebo rozhodnutích valné hromady Ručitele, především pak obchodní vedení Ručitele.

Pracovní adresa statutárního ředitele je adresa sídla Ručitele, Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10, Česká republika. Současný statutární ředitel Ručitele nevykonává aktivity mimo Ručitele, které by mohly být významné pro Ručitele. Přehled relevantních údajů o statutárním řediteli Ručitele je uveden níže:

Ing. Vít Kutnar

Vznik funkce: 10. května 2016.

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

Ve Skupině DEK působí od roku 1993 a je jejím zakladatelem.

Kromě působení ve funkci statutárního ředitele Ručitele je Ing. Vít Kutnar také členem správní rady Ručitele. Dále je členem orgánů i v dalších společnostech Skupiny DEK.

8.2 Správní rada

Ručitel zřídil správní radu jako kontrolní orgán. Dle stanov Ručitele se správní rada skládá ze 3 (tří) členů, které volí valná hromada. Do 10. května 2016 byla kontrolním orgánem Ručitele dozorčí rada.

Do působnosti správní rady patří zejména určování základního zaměření obchodního vedení Ručitele, dohled na jeho řádný výkon a další činnosti určené ve stanovách Ručitele.

Pracovní adresa členů správní rady je adresa sídla Ručitele, Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10, Česká republika. Současní členové správní rady Ručitele nevykonávají aktivity mimo Ručitele, které by mohly být významné pro Ručitele. Přehled relevantních údajů o členech správní rady Ručitele je uveden níže.

Ing. Vít Kutnar

Vznik funkce: 10. května 2016.

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

Ve Skupině DEK působí od roku 1993 a je jejím zakladatelem.

Kromě působení ve funkci člena správní rady Ručitele je Ing. Vít Kutnar také statutárním ředitelem Ručitele. Dále je členem orgánů i v dalších společnostech Skupiny DEK.

Ing. Petra Kutnarová, MBA

Vznik funkce: 10. května 2016.

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: Ing. Petra Kutnarová získala vysokoškolské vzdělání na Fakultě mezinárodních vztahů VŠE v Praze. Dále získala titul MBA na University of Pittsburgh.

Ve Skupině DEK působí od roku 1994. Do března 2011 zastávala ve společnosti Ručitele funkci finančního ředitele, od dubna 2011 zastává pozici správního ředitele.

Kromě působení ve funkci člena správní rady Ručitele působí Ing. Petra Kutnarová i v orgánech dalších společností Skupiny DEK.

Vznik funkce: 10. května 2016.

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: Doc. Ing. Zdeněk Kutnar CSc. získal vysokoškolské vzdělání na Fakultě architektury a pozemního stavitelství ČVUT v Praze.

Ve Skupině DEK působí od roku 1993.

Kromě působení ve funkci člena správní rady Ručitele působí Doc. Ing. Zdeněk Kutnar CSc. také v orgánech dalších společností Skupiny DEK. Dále vyučuje pozemní stavitelství na fakultě architektury ČVUT v Praze a je autorem nebo spoluautorem řady publikací a odborných článků. Vytvořil ucelené teorie konstrukční tvorby klíčových partií budov, zejména střech a hydroizolace staveb, obsažené v Československých a později Českých technických normách. Od roku 2012 je předsedou České hydroizolační společnosti, odborné společnosti Českého svazu stavebních inženýrů.

9. PROHLÁŠENÍ O STŘETU ZÁJMŮ A DODRŽOVÁNÍ REŽIMU ŘÁDNÉHO ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Ručitel si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi statutárního ředitele či členů správní rady ve vztahu k Ručiteli a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Ručitel dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Ručitele, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích.

Mezi členy statutárního a kontrolního orgánu Ručitele existují příbuzenské vztahy a jiné vztahy osob blízkých, a to příbuzenský poměr mezi statutárním ředitelem Ing. Vítem Kutnarem a členem správní rady Doc. Ing. Zdeněkem Kutnarem CSc. (syn-otec) a vztah osob blízkých mezi statutárním ředitelem Ing. Vítem Kutnarem a členkou správní rady Ing. Petrou Kutnarovou, MBA (bývalí manželé). Nadto je statutární ředitel, Ing. Vít Kutnar, současně členem správní rady Ručitele. Viz kapitulu „*Rizikové faktory – Rizikové faktory týkající se Ručitele – Riziko ohrožení správné funkce kontrolního orgánu z důvodu příbuzenských vztahů*“ pro více informací.

10. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE RUČITELE

Níže jsou uvedeny vybrané historické finanční údaje, jež jsou odvozené z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele za účetní období končící 31. prosince 2017 a 31. prosince 2016, a proto by měly být čteny v jejich souvislosti. Konsolidované účetní závěrky Ručitele byly sestaveny dle IFRS pro malé a střední podniky ve znění přijatém EU. Oprávněným auditorem Ručitele pro období 2017 až 2016 je společnost ATLAS AUDIT s.r.o. (viz kapitulu „*Všeobecné informace – Oprávnění auditorů*“ pro více informací).

DEK a.s.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI SESTAVENÝ K 31. PROSINCI 2017

v tis. Kč

	Stav k 31.12. 2017	Stav k 31.12. 2016
AKTIVA:		
Pozemky, budovy a zařízení	3 609 760	2 569 901

Nehmotná aktiva	4 228	2 705
Goodwill	30 910	0
Odložená daňová pohledávka	97 043	66 440
Ostatní dlouhodobá aktiva	17 837	39 919
Dlouhodobá aktiva celkem	3 759 779	2 678 965
Zásoby	1 700 865	1 054 089
Pohledávky z obchodních vztahů	2 526 052	1 525 024
Ostatní krátkodobé pohledávky	146 835	74 086
Ostatní krátkodobá aktiva	62 169	106 618
Hotovost a peněžní ekvivalenty	122 496	81 953
Krátkodobá aktiva celkem	4 558 417	2 841 770
AKTIVA CELKEM	8 318 196	5 520 735
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY:		
Základní kapitál	5 502 000	5 502 000
Vlastní akcie	0	(169 000)
Kapitálové fondy	(5 586 954)	(5 576 695)
Nerozdělený zisk	1 716 411	1 536 768
Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	1 631 457	1 293 073
Nekontrolní podíly	687 791	289 914
Vlastní kapitál celkem	2 319 248	1 582 987
Dlouhodobé bankovní úvěry	797 128	528 919
Emitované dluhopisy	30 592	30 842
Ostatní dlouhodobé závazky	2 739	563 440
Odložený daňový závazek	31 105	0
Dlouhodobé závazky celkem	861 564	1 123 201
Závazky z obchodních vztahů	834 540	302 817
Krátkodobé bankovní úvěry	3 741 931	2 171 148
Ostatní krátkodobé závazky	560 912	340 582
Krátkodobé závazky celkem	5 137 383	2 814 547
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	8 318 196	5 520 735

DEK a.s.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

v tis. Kč

SESTAVENÝ K 31. PROSINCI 2017

	Za rok končící 31. prosince 2017	Za rok končící 31. prosince 2016
Výnosy z hlavních činností	16 314 222	11 623 316
Náklady na prodané zboží	(12 787 272)	(9 000 975)
Náklady na materiál a služby	(880 013)	(649 504)
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	(311 371)	(236 012)
Osobní náklady	(1 278 932)	(1 003 720)
Ostatní provozní náklady a výnosy	(340 117)	(288 874)
Provozní výsledek hospodaření	716 517	444 232
Zisky/ztráty z financování	(44 113)	(31 933)
Zisky/ztráty z ostatních finančních operací	15 239	(8 508)
Zisk před zdaněním	687 644	403 791
Daň z příjmů	(118 118)	(74 232)

Zisk po zdanění	569 526	329 559
- připadající na akcionáře mateřské společnosti	398 614	229 910
- připadající na nekontrolní podíly	170 912	99 648
Ostatní úplný výsledek	805	772
Úplný výsledek za období	570 331	330 331
- připadající na akcionáře mateřské společnosti	399 065	230 366
- připadající na nekontrolní podíly	171 265	99 965

X. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu budou níže uvedené dokumenty na požádání bezplatně k dispozici k nahlédnutí u Emitenta na adrese jeho sídla Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00 v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod.:

- zakladatelská listina, stanovy, statut a dodatek č. 1 statutu Emitenta,
- zpráva nezávislého auditora a konsolidovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017,
- zpráva nezávislého auditora a konsolidovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016,
- zakladatelská smlouva a stanovy Ručitele,
- zpráva nezávislého auditora a konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017,
- zpráva nezávislého auditora a konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016 a
- Ručitelské prohlášení vydané Ručitelem a rozhodnutí statutárního orgánu Ručitele o poskytnutí ručení.

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výroční zprávy a finanční výkazy Emitenta a Ručitele k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://dekinvest.cz>, v sekci *Dokumenty*.

Účetní závěrky dceřiných společností Emitenta a Ručitele za každý ze dvou finančních let předcházejících uveřejnění tohoto Prospektu (resp. kratší dobu, po kterou taková dceřiná společnost existuje) jsou k dispozici k nahlédnutí v sídle příslušné dceřiné společnosti.

XI. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ

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

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

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

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

Uplatnění nároku držitelů Dluhopisů na níže popsané daňové režimy, např. vyloučení daně podle smluv o zamezení dvojímu zdanění nebo osvobození od daně, anebo sazby, může být podmíněno prokázáním skutečností zakládajících tento nárok.

Úrok

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu vyplácenou při splatnosti Dluhopisu nebo mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem, dále jen „úrok“) vyplácený fyzické osobě podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 % (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. Fyzické osoby, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, mohou zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, a v tom případě představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). Fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je však obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem), který je českým daňovým rezidentem, nebo sice není českým daňovým rezidentem, ale vlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice,

nepodléhá srážkové dani, a úrokový výnos tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. Poplatníci daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor a nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, mohou zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, a v tom případě představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň.

V případě, že úrok plyne české stálé provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost příjemce úroku v České republice za splněnou uskutečněním srážky podle předchozí věty. Poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (včetně příjmu fyzické osoby ze zpětného odkupu Dluhopisu před jeho splatností) v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stálé provozovně, kterou má příjemce v České republice.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů.

Zisky/ztráty z prodeje

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a, pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která Dluhopisy prodává, případně též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů ze samostatné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou 48násobku průměrné mzdy (1 438 992 Kč pro rok 2018).

Ztráty z prodeje Dluhopisů v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby jsou obecně daňově uznatelné. 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 zdanitelných zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů (kromě příjmů z předčasného zpětného odkupu Emitentem), které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob osvobozeny od daně, pokud:

- úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100 000 Kč nebo
- mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let (toto se však nevztahuje na příjem plynoucí v době do 3 let od jejich nabytí, i když je smlouva uzavřena po uplynutí 3 let od jejich nabytí).

Zisky z prodeje Dluhopisů (kromě příjmů z předčasného zpětného odkupu Emitentem), které byly, a v době prodeje již nejsou, zahrnuty v obchodním majetku v rámci samostatné činnosti, jsou osvobozeny podle předchozího odstavce, pokud plynou nejdříve po 3 letech po ukončení této činnosti.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto poplatníků obecně daňově uznatelné (podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty a nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů, který není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a příjem z prodeje Dluhopisů mu neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů poplatníkem daně z příjmů, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem a podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny Dluhopisů. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž případně sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající vlastník Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice.

Ostatní daně

Emise, koupě, prodej a držba Dluhopisů a příjmy z nich nepodléhají v České republice žádné registrační, kapitálové, dokumentární, převodové nebo jiné obdobné dani či clu.

Devizová regulace

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští Vlastníci Dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu bez devizových omezení a transferovat tak výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva Vlastníků dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů z České republiky v cizí měně.

Vláda České republiky však podle ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, a podle zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, může vyhlásit nouzový stav. Nouzový stav lze vyhlásit v případě živelných pohrom, ekologických nebo průmyslových havárií, nehod nebo jiného nebezpečí, které ve značném rozsahu ohrožují životy, zdraví nebo majetkové hodnoty anebo vnitřní pořádek a bezpečnost, a to nejdéle na dobu 30 dnů, přičemž jeho prodloužení je možné jen po předchozím souhlasu Poslanecké sněmovny. 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 naopak a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí může být omezen po dobu trvání nouzového stavu.

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

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

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy v České republice se řídí právem EU, mezinárodními smlouvami a českým právem.

Uznání a výkon soudních rozhodnutí vydaných soudem v členském státě EU

Ve vztahu k členským státům EU, je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou reciprocně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

Podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. c ze dne 17. června 2008 o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy, si smluvní strany mohou, v souladu s podmínkami v něm stanovenými, zvolit právo, kterým se budou řídit jejich smluvní vztahy v občanských a obchodních věcech, a české soudy takové volbě práva uznají účinky. Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 864/2007 ze dne 11. července 2007 o právu rozhodném pro mimosmluvní závazkové vztahy dále, za podmínek v něm stanovených, umožňuje stranám učinit volbu ve vztahu k rozhodnému právu pro mimosmluvní závazkové vztahy v občanských a obchodních věcech. Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právnickým osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem (opatřený apostilou, pokud je to vyžadováno příslušnými mezinárodními smlouvami); a (ii) zaplatit soudní poplatek.

Uznání a výkon soudních rozhodnutí vydaných soudem ve státě mimo EU

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) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). K překážce uvedené pod bodem (iv) výše v tomto odstavci se však přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno. To platí i o překážkách uvedených pod body (ii) a (iii) výše v tomto odstavci, ledaže je existence překážky 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. 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 nestanoví, že prohlášení nebo sdělení Ministerstva spravedlnosti o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

XIII. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím správní rady Emitenta ze dne 26. března 2018.

2. SCHVÁLENÍ PROSPEKTU ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2018/074842/CNB/570 ke sp. zn.: S-Sp-2018/00028/CNB/572 z 19. června 2018, které nabylo právní moci 23. června 2018. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

3. PŘIJETÍ DLUHOPISŮ K OBCHODOVÁNÍ

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 27. června 2018.

4. PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ

Dluhopisy jsou vydávány na základě Zákona o dluhopisech, Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a Nařízení o prospektu.

5. ŽÁDNÁ VÝZNAMNÁ ZMĚNA

Emitent prohlašuje, že v období ode dne poslední auditované konsolidované účetní závěrky Emitenta sestavené ke dni 31. prosince 2017 a ode dne poslední auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele sestavené ke dni 31. prosince 2017 do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta nebo Ručitele, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné.

Za období pokryté historickými finančními údaji uvedenými v tomto Prospektu ani od data poslední auditované účetní závěrky do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta nebo Ručitele, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta nebo Ručitele.

6. SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Emitent a Ručitel prohlašují, že nejsou a v předešlých 12 měsících nebyli účastníkem žádného správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta, Ručitele a/nebo Skupiny DEK.

7. OPRAVNĚNÍ AUDITŮŘI

Auditorem Emitenta pro roky 2017 a 2016 byla auditorská firma ATLAS AUDIT s.r.o., se sídlem Čelákovice, K Bílému vrchu 1717, okres Praha-východ, PSČ 25088, člen Komory auditorů České republiky, číslo osvědčení 300, která bez výhrad ověřila účetní závěrky Emitenta za roky končící 31. prosince 2017 a 2016.

Auditorem Ručitele pro roky 2017 a 2016 byla auditorská firma ATLAS AUDIT s.r.o., se sídlem Čelákovice, K Bílému vrchu 1717, okres Praha-východ, PSČ 25088, člen Komory auditorů České republiky, číslo osvědčení 300, která bez výhrad ověřila účetní závěrky Emitenta za roky končící 31. prosince 2017 a 2016.

8. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

„**Administrátor**“ znamená Komerční banku, a.s.

„**Argos**“ znamená společnost ARGOS ELEKTRO, a.s., se sídlem Praha 10, Tiskařská 257/10, Malešice, PSČ 108 00, IČ: 25387952, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22394.

„**BCPP**“ znamená společnost Burza cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, IČ: 47115629, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773.

„**Centrální depozitář**“ znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, IČ: 25081489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308.

„**CZK**“ či „**Kč**“ či „**Česká koruna**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

„**Česká spořitelna, a.s.**“ znamená společnost Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171.

„**ČNB**“ znamená Českou národní banku.

„**ČSÚ**“ znamená Český statistický úřad.

„**ČR**“ znamená Českou republiku.

„**Datum emise**“ znamená 27. červen 2018.

„**Dluhopisy**“ znamená dluhopisy dle českého práva s pohyblivým úrokovým výnosem v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1 002 000 000 Kč (jedna miliarda a dva miliony korun českých), s možností navýšení objemu emise až do 1 302 000 000 Kč (jedna miliarda tři sta dva milionů korun českých), se splatností v roce 2023, vydávané Emitentem a zajištěné ručením ze strany Ručitele.

„**Emitent**“ znamená DEKINVEST podfond Alfa za nějž jedná společnost DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem na adrese Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 108 00, IČ: 24795020, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16856.

„**Emise**“ znamená emisi Dluhopisů.

„**Emisní podmínky**“ znamená emisní podmínky Dluhopisů.

„**EU**“ znamená Evropskou unii.

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

„**HDP**“ znamená hrubý domácí produkt.

„**IFRS**“ znamená Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (*International Financial Reporting Standards*) ve znění přijatém EU.

„**Komerční banka, a.s.**“ znamená společnost Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360.

„**Kotační agent**“ znamená Českou spořitelnu, a.s.

„**Nařízení o prospektu**“ znamená nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, v platném znění.

„**Petra Kutnarová**“ znamená paní Ing. Petru Kutnarovou, MBA, narozenou dne 9. prosince 1973, bytem Praha 4 – Kunratice, Mašatova 1707/10a, PSČ 148 00.

„**Prospekt**“ znamená tento prospekt Dluhopisů.

„**Převodce**“ znamená Vít Kutnar nebo Petra Kutnarová.

„**Příkazní smlouva**“ znamená smlouvu o obstarání emise dluhopisů mezi Emitentem, jakožto emitentem, a Českou spořitelnou, a.s., a Komerční bankou, a.s., jakožto vedoucími spolumanažery.

„**Ručitel**“ znamená společnost DEK a.s., se sídlem na adrese Tiskařská 257/10, Praha 10, PSČ 10800, IČ:27636801, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 11400.

„**Skupina DEK**“ znamená společnosti, které s Emitentem a Ručitelem tvoří konsolidační celek.

„**Smlouva o úplatném převodu akcií**“ znamená smlouvu o úplatném převodu akcií mezi Převodci jakožto převodci a Emitentem jakožto právním nástupcem původního nabyvatele, která zavazuje Emitenta k úhradě kupní ceny v pravidelných ročních splátkách ve výši nepřesahující 13 030 493 Kč (třináct milionů třicet tisíc čtyři sta devadesát tři korun českých) za kalendářní rok až do jejího úplného splacení, a dále umožňuje Převodcům kdykoli požádat o mimořádnou splátku až do výše neuhrazeného zůstatku kupní ceny se splatností do pěti dnů, přičemž k Datu emise činí neuhrazený zůstatek kupní ceny 193 341 674 Kč (sto devadesát tři milionů tři sta čtyřicet jeden tisíc šest set sedmdesát čtyři korun českých).

„**USA**“ znamená Spojené státy Americké.

„**Vedoucí spolumanažeri**“ znamená Českou spořitelnu, a.s., a Komerční banku, a.s.

„**Velká Británie**“ znamená Spojené království Velké Británie a Severního Irsku.

„**Vít Kutnar**“ znamená pana Ing. Vít Kutnara, narozeného dne 2. prosince 1969, bytem Jeníkovická 383, Klánovice, 190 14 Praha 9. „**Zákon o cenných papírech USA**“ znamená zákon o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933, v platném znění.

„**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.

„**ZDP**“ znamená zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění.

„**ZISIF**“ znamená zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění.

„**ZMPS**“ znamená zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění.

EMITENT

DEKINVEST podfond Alfa, za nějž jedná DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Tiskařská 257/10
Praha 10, PSČ 10800
Česká republika

RUČITEL

DEK a.s
Tiskařská 257/10
Praha 10, PSČ 10800
Česká republika

VEDOUcí SPOLUMANAŽEŘI EMISE

Česká spořitelna, a.s.
Olbrachtova 1929/62
Praha 4, PSČ 14000
Česká republika

Komerční banka, a.s.
Na příkopě 33 č.p. 969
114 07 Praha 1
Česká republika

ADMINISTRÁTOR EMISE

Komerční banka, a.s.
Na příkopě 33 č.p. 969
114 07 Praha 1
Česká republika

KOTAČNÍ AGENT

Česká spořitelna, a.s.
Olbrachtova 1929/62
Praha 4, PSČ 14000
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE VEDOUcÍCH SPOLUMANAŽEŘŮ

White & Case (Europe) LLP, organizační složka
Na příkopě 14
110 00 Praha 1
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

ATLAS AUDIT s.r.o.
K Bílému vrchu 1717, Čelákovice
okres Praha-východ, PSČ 25088
Česká republika

AUDITOR RUČITELE

ATLAS AUDIT s.r.o.
K Bílému vrchu 1717, Čelákovice
okres Praha-východ, PSČ 25088
Česká republika