

UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

Fidurock Project Financing a.s.

Nezajištěné zaknihované dluhopisy na jméno

s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,60 % p.a.

v celkové jmenovité hodnotě 300.000.000,- Kč, která může být zvýšena až na 450.000.000,- Kč

splatné v roce 2025

ISIN CZ0003526337

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst (dále jen „**Prospekt**“) nezjištěných zaknihovaných dluhopisů na jméno s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,60 % p.a., vydávaných podle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 300.000.000,- Kč (slovy: tři sta milionů korun českých), která může být dále zvýšena až o 50 %, se splatností v roce 2025 (dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“), jejichž emitentem je společnost Fidurock Project Financing a.s., se sídlem Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 087 42 278, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24935 (dále také jen „**Emitent**“). Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich budou splatné výlučně v českých korunách (Kč). Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 10.7.2020.

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu čl. 2 písm. d) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14.6.2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“). Dluhopisy nebudou přijaty (a ani nebude Emitentem požádáno o jejich přijetí) k obchodování na regulovaném trhu, trhu pro růst malých a středních podniků nebo v mnohostranném obchodním systému.

Dluhopisy ponесou pevný úrokový výnos 5,60 % p.a., jak je blíže uvedeno v kapitole „*Emisní podmínky*“. První výplata úrokového výnosu bude splatná k 10.1.2021. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich odkoupení Emitentem a zániku v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena Emitentem dne 10.7.2025. Blíže viz kapitola „*Emisní podmínky*“.

Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v emisních podmínkách Dluhopisů) mohou za určitých podmínek žádat jejich předčasné splacení. Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí předčasně splatit (za podmínek uvedených v Emisních podmínkách Dluhopisů). Emitent může Dluhopisy kdykoli odkupovat na trhu nebo jiným způsobem za jakoukoli cenu.

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 (jak je tento pojem definován v emisních podmínkách Dluhopisů) sraženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovéto sračky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů.

Investoři by měli pečlivě zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „*Rizikové faktory*“ a jejich shrnutí je rovněž obsaženo ve Shrnutí tohoto Prospektu.

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

Tento Prospekt, obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů, byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2020/087530/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00036/CNB/572 ze dne 7.7.2020, které nabylo právní moci dne 8.7.2020, Prospekt schválila Česká národní banka jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu, toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Prospekt byl vypracován v rámci unijního

prospektu pro růst podle článku 15 Nařízení o prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů. Rozhodnutím o schválení Prospektu ČNB pouze osvědčuje, že schválený Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a Dluhopisy, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu Prospektu.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 30.6.2020. Prospekt je platný pouze po dobu dvanácti měsíců ode dne jeho schválení Českou národní bankou, tj. do dne 8.7.2021 (včetně). Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb či podstatných nepřesností se po uplynutí data platnosti Prospektu neuplatní.

Dojde-li před ukončením veřejné nabídky k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu nebo bude-li zjištěn významně nepřesný údaj a tato změna či nepřesnost by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, uveřejní Emitent v souladu s čl. 23 Nařízení o prospektu dodatek k tomuto Prospektu po jeho řádném schválení Českou národní bankou.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce www.fidurock.com, v sekci „Pro investory“, podsekcí „Fidurock Project Financing“ a dále také v sídle Emitenta na adrese Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Informace uvedené na webových stránkách, vyjma auditované účetní závěrky za rok 2019 nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

OBSAH

OBSAH	3
1. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	6
2. ZVLÁŠTNÍ SHRUTÍ	7
3. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM..	13
3.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu	13
3.2 Prohlášení Emitenta	13
3.3 Údaje třetích stran	13
3.4 Prohlášení znalců (auditorů)	14
3.5 Schválení Prospektu a Emisních podmínek Dluhopisů Českou národní bankou	14
4. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ.....	15
4.1 Údaje o Emitentovi	15
4.1.1 Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta	16
4.1.2 Popis očekávaného financování činnosti Emitenta, respektive Skupiny	16
4.2 Přehled podnikání	16
4.2.1 Hlavní činnost Emitenta a Skupiny	16
4.2.2 Trhy, na kterých Emitent soutěží	21
4.2.3 Tržní podíly a situace na jednotlivých trzích	22
4.3 Organizační struktura	22
4.3.1 Skupina	22
4.3.2 Diagram	22
4.3.3 Závislost Emitenta na Skupině	23
4.4 Informace o trendech	23
4.4.1 Přehled trendů - realitní trh se zaměřením na bytové domy v Praze a Brně a dále trh Retail Parků v České a Slovenské republice	23
4.4.2 Základ prohlášení Emitenta o postavení v hospodářské soutěži	31
4.5 Prognózy nebo odhad zisku	31
5. RIZIKOVÉ FAKTORY.....	32
5.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a ke Skupině Emitenta:	32
5.1.1 Finanční rizikové faktory:	32
5.1.2 Rizikové faktory spjaté s předmětem podnikání Emitenta a Skupiny	33
5.2 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům	34
6. EMISNÍ PODMÍNKY.....	36
6.1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	36
6.1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise, název Dluhopisu	36
6.1.2 Oddělení práva na výnos, výměnná a předkupní práva	36
6.1.3 Omezení převoditelnosti	36
6.1.4 Vlastníci dluhopisů	36
6.1.5 Převod dluhopisů	37
6.1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti	37
6.1.7 Schválení a povolení	37
6.1.8 Rovné postavení a povinnost splatit jmenovitou hodnotu	37
6.2 DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ	37
6.2.1 Datum emise, lhůta pro upisování	37
6.2.2 Emisní kurz a předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise	37
6.2.3 Přijetí k obchodování	38
6.3 STATUS DLUHŮ Z DLUHOPISŮ	38
6.3.1 Status dluhů	38
6.3.2 Zajištění dluhů	38
6.4 POVINNOSTI EMITENTA	38
6.4.1 Povinnost zeizovat majetek jen za podmínek obvyklých v obchodním styku	38
6.4.2 Povinnost poměru vlastního kapitálu vůči bilanční sumě	38
6.4.3 Zákaz poskytování ručení	38
6.4.4 Informační povinnost Emitenta	38
6.5 ÚROKOVÝ VÝNOS DLUHOPISŮ	38
6.5.1 Způsob úročení, výnosové období	38

6.5.2	Konec úročení	38
6.5.3	Konvence pro výpočet úroku	39
6.5.4	Stanovení úrokového výnosu	39
6.6	SPLACENÍ A ODKOUPENÍ	39
6.6.1	Konečná splatnost	39
6.6.2	Odkoupení Dluhopisů	39
6.6.3	Zánik Dluhopisů	39
6.6.4	Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů	39
6.6.5	Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta	39
6.6.6	Domněnka splacení	40
6.7	PLATEBNÍ PODMÍNKY	40
6.7.1	Měna plateb	40
6.7.2	Den výplaty	40
6.7.3	Konvence Pracovního dne	40
6.7.4	Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy	40
6.7.5	Provádění plateb	41
6.7.6	Změna způsobu provádění plateb	42
6.8	ZDANĚNÍ A VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ	42
6.8.1	Zdanění v České republice	42
6.8.2	Devizová regulace v České republice	43
6.8.3	Vymáhání nároků v České republice	44
6.9	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPÁDECH PORUŠENÍ POVINNOSTI	45
6.9.1	Případy porušení povinnosti	45
6.9.1.1	Neplacení	45
6.9.1.2	Likvidace	45
6.9.1.3	Ukončení podnikání	45
6.9.1.4	Platební neschopnost nebo insolvenční návrh	45
6.9.1.5	Nepovolená přeměna	45
6.9.1.6	Porušení jiných povinností	45
6.9.1.7	Protiprávnost	46
6.9.1.8	Exekuční řízení	46
6.9.2	Splatnost předčasně splatných dluhopisů	46
6.9.3	Další podmínky předčasného splacení dluhopisů	46
6.10	PROMLČENÍ	46
6.11	ADMINISTRÁTOR	46
6.11.1	Administrátor	46
6.11.1.1	Administrátor a Určená provozovna	46
6.11.1.2	Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna	47
6.11.1.3	Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů	47
6.12	SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK	47
6.12.1	Působnost a svolání Schůze	47
6.12.1.1	Právo svolat Schůzi	47
6.12.1.2	Schůze svolávaná Emitentem	47
6.12.1.3	Oznámení o svolání Schůze	47
6.12.2	Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní	48
6.12.2.1	Osoby oprávněné účastnit se Schůze	48
6.12.2.2	Hlasovací právo	48
6.12.2.3	Účast dalších osob na Schůzi	48
6.12.3	Průběh Schůze, rozhodování Schůze	48
6.12.3.1	Usnášeníschopnost	48
6.12.3.2	Předseda Schůze	48
6.12.3.3	Společný zástupce	48
6.12.3.4	Rozhodování Schůze	49
6.12.3.5	Odročení Schůze	49
6.12.4	Některá další práva vlastníků dluhopisů	49
6.12.4.1	Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze	49
6.12.4.2	Náležitosti Žadosti	50
6.12.5	Zápis z jednání	50
6.13	ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK	50
6.14	OZNÁMENÍ	50

6.15	ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ	50
7.	PODROBNOSTI O NABÍDCE - UPISOVÁNÍ A PRODEJ.....	51
7.1	Obecné informace o nabídce	51
7.2	Umístění a upsání Dluhopisů	51
7.3	Omezení týkající se šíření Prospektu a prodeje Dluhopisů	52
7.4	Rating Emitenta a Emise	53
7.5	Souhlas s použitím Prospektu	53
7.6	Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na emisi/nabídce	53
7.7	Využití výtěžku Emise	53
8.	SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI	56
8.1	Představenstvo Emitenta	56
8.2	Dozorčí rada Emitenta	57
8.3	Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů	58
9.	FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI.....	59
9.1	Historické finanční údaje	59
9.2	Změna rozhodného účetního dne	60
9.3	Účetní standardy	60
9.4	Změna účetního rámce	60
9.5	Konsolidovaná účetní závěrka	60
9.6	Stáří finančních údajů	60
9.7	Mezitímní a jiné finanční údaje	60
9.8	Ověření historických ročních finančních údajů	60
9.9	Významná změna finanční pozice Emitenta	60
10.	ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ.....	61
10.1	Akcionáři Emitenta	61
10.2	Koncoví vlastníci	61
10.3	Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem	61
10.4	Popis Skupiny	61
10.5	Soudní a rozhodčí řízení	61
10.6	Střet zájmů	61
10.7	Významné smlouvy	61
10.7.1	Seniorní úvěr – financování portfolia Retail Parků	61
10.7.2	Veřejná emise dluhopisů	62
10.7.3	Leasingové financování rezidenčních projektů	62
11.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	63
12.	SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK	64

1. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Následující dokumenty, jež jsou do tohoto prospektu zahrnuty odkazem, lze nalézt na internetových stránkách emitenta www.fidurock.com v sekci „Pro Investory“, podsekci „Fidurock Project Financing“ nebo přímo pod odkazy uvedenými v tabulce níže:

Auditovaná účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31.12.2019, sestavená dle Českých účetních standardů (ČÚS)	https://www.fidurock.com/site/assets/files/1068/fidurock_project_financing_a_s_-_auditovana_ucetni_zaverka_2019.pdf
--	---

2. ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ

<i>Oddíl 1 – Úvod včetně upozornění</i>	
1.1 Název cenných papírů a ISIN	Jedná se o cenné papíry (dluhopisy) s názvem „ DLUHOPISY FIDUROCK PF 5,60/25 “, jejichž mezinárodní identifikační číslo (ISIN) je CZ0003526337.
1.2 Totožnost a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem je společnost Fidurock Project Financing a.s. , se sídlem Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 087 42 278, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24935, identifikační kód právnické osoby (LEI): 315700XP2AGET2QQS756 Email a telefon: info@fidurock.com / +420 721 484 709
1.3 Totožnost a kontaktní údaje orgánu, který Prospekt schválil	Orgánem, který tento Prospekt schválil je Česká národní banka, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, IČ: 481 36 450, identifikační kód právnické osoby (LEI): 549300DS86PEHLIYB473, web a telefon: www.cnb.cz / +420 800 160 170, ID datové schránky: 8tgalej
1.4 Datum schválení Prospektu	Tento Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2020/087530/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00036/CNB/572 ze dne 7.7.2020, které nabylo právní moci dne 8.7.2020.
1.5 UPOZORNĚNÍ	<ul style="list-style-type: none"> - toto shrnutí je třeba číst jako úvod Prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek, - investor by mohl přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část, - v případě, že je u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátních právních předpisů členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení, a - občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo vykazuje nesoulad při porovnání s jinými částmi Prospektu nebo pokud při porovnání s jinými částmi Prospektu neposkytuje hlavní údaje, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dotyčných cenných papírů investovat.

<i>Oddíl 2 – Klíčové informace o Emitentovi</i>	
<i>Pododdíl 2.1 – Kdo je emitentem cenných papírů?</i>	
2.1.1 Emitent, LEI, sídlo a právní forma, právní předpisy, podle nichž provozuje činnost.	<p>Emitentem Dluhopisů je společnost Fidurock Project Financing a.s., založená a existující dle práva České republiky, se sídlem Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 087 42 278, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24935, identifikační kód právnické osoby (LEI): 315700XP2AGET2QQS756</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy a přímo použitelnými předpisy Evropské unie, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění.</p>
2.1.2 Popis hlavní činnosti Emitenta	<p>Emitent je nově založenou účelovou společností, jejíž jedinou činností bude poskytování financování, jehož zdrojem budou prostředky získané touto emisí Dluhopisů, v rámci skupiny společnosti Fidurock Private Equity Participations B.V., reg. č. 64504204, která zahrnuje veškeré dceřiné projektové společnosti, které jsou vlastněny (či spoluvlastněny v rámci leasingového financování) touto společností (dále jen „Skupina“) a také získané od mateřské společnosti Emitenta. Skupina pak podniká v oblasti rezidenčních a komerčních nemovitostí, přičemž vybrané nemovitosti jsou po akvizici renovovány a následně pronajímány.</p> <p>Výše aktiv k datu vyhotovení Prospektu: 2.000.000,- Kč, jedná se výhradně o oběžná aktiva.</p> <p>Výše pasiv k datu vyhotovení Prospektu: 2.000.000,- Kč, jedná se výhradně o vlastní kapitál.</p>

2.1.3. Vlastnická struktura Emitenta	<p>Jediným akcionářem Emitenta je společnost FIDUROCK Private Equity Participations B.V., založená a existující dle práva Nizozemského království, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077XX Amsterdam, Nizozemské království, registrační číslo 64504204</p> <p>Osobami nepřímo ovládajícími Emitenta a zároveň konečnými vlastníky Emitenta jsou tyto fyzické osoby:</p> <ul style="list-style-type: none">- Petr Valenta, dat. nar. 31.5.1966, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 45 %;- David Hauerland, dat. nar. 15.9.1986, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 40 %; a- Laurens Gerard Rinkes, dat. nar. 7.5.1976, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 15 %.																																																
2.1.4. Totožnost klíčových výkonných ředitelů	<p>Klíčovými výkonnými řediteli Emitenta, tj. členy představenstva Emitenta jsou :</p> <ul style="list-style-type: none">- Petr Valenta, dat. nar. 31.5.1966- David Hauerland, dat. nar. 15.9.1986																																																
Pododdíl 2.2 – Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?																																																	
2.2.1 Výběr klíčových historických finančních údajů Emitenta	<p>Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů Emitenta za účetní období končící 31.12.2019. Tyto údaje vycházejí z auditované účetní závěrky Emitenta za období od 4.12.2019 (vznik Emitenta) do 31.12.2019, sestavené dle Českých účetních standardů (ČÚS). Je třeba upozornit na to, že Emitent byl založen teprve před několika měsíci a historické finanční informace jsou tedy k dispozici pouze v omezeném rozsahu a finanční údaje čerpané z výkazu zisku a ztráty neobsahují žádné údaje za srovnatelné období.</p> <p>Auditor ověřující účetní výkazy Emitenta za rok 2019, společnost Auditera s.r.o., se sídlem A. Tomíčka 20, Zahájí, 570 01 Litomyšl, IČ: 065 50 720, evidenční číslo auditorského oprávnění: 577, nevznese v souvislosti s nimi žádné výhrady či varování.</p> <p style="text-align: center;">FINANČNÍ ÚDAJE Z ROZVAHY v tis. CZK</p> <table><thead><tr><th></th><th>k 31.12.2019</th><th>k 04.12.2019</th></tr></thead><tbody><tr><td>AKTIVA CELKEM</td><td>2,000</td><td>2,000</td></tr><tr><td>Pohledávky za upsaný základní kapitál</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Stálá aktiva</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Oběžná aktiva</td><td>2,000</td><td>2,000</td></tr><tr><td>Časové rozlišení aktiv</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>PASIVA CELKEM</td><td>2,000</td><td>2,000</td></tr><tr><td>Vlastní kapitál</td><td>2,000</td><td>2,000</td></tr><tr><td>Cizí zdroje</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Rezervy</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Závazky</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Časové rozlišení</td><td>0</td><td>0</td></tr></tbody></table> <p style="text-align: center;">FINANČNÍ ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁTY v tis. CZK</p> <p style="text-align: center;">4.12. - 31.12.2019</p> <table><tbody><tr><td>Tržby z prodeje výrobků a služeb</td><td>0</td></tr><tr><td>Tržby za prodej zboží</td><td>0</td></tr><tr><td>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</td><td>0</td></tr><tr><td>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</td><td>0</td></tr><tr><td>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</td><td>0</td></tr><tr><td>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</td><td>0</td></tr></tbody></table>		k 31.12.2019	k 04.12.2019	AKTIVA CELKEM	2,000	2,000	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	Stálá aktiva	0	0	Oběžná aktiva	2,000	2,000	Časové rozlišení aktiv	0	0	PASIVA CELKEM	2,000	2,000	Vlastní kapitál	2,000	2,000	Cizí zdroje	0	0	Rezervy	0	0	Závazky	0	0	Časové rozlišení	0	0	Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	Tržby za prodej zboží	0	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	0	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	0	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	0	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	0
	k 31.12.2019	k 04.12.2019																																															
AKTIVA CELKEM	2,000	2,000																																															
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0																																															
Stálá aktiva	0	0																																															
Oběžná aktiva	2,000	2,000																																															
Časové rozlišení aktiv	0	0																																															
PASIVA CELKEM	2,000	2,000																																															
Vlastní kapitál	2,000	2,000																																															
Cizí zdroje	0	0																																															
Rezervy	0	0																																															
Závazky	0	0																																															
Časové rozlišení	0	0																																															
Tržby z prodeje výrobků a služeb	0																																																
Tržby za prodej zboží	0																																																
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	0																																																
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	0																																																
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	0																																																
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	0																																																

Pododdíl 2.3 – Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro daného Emitenta?

2.3.1. Hlavní rizika specifická pro Emitenta	<p>Kreditní riziko (<i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká</i>) představuje riziko ztrát, kterým je Emitent vystaven v případě, že dlužníci Emitenta řádně a včas neuhradí své závazky vůči Emitentovi. Vzhledem k tomu, že Emitent poskytne prostředky z emise Dluhopisů jako vnitroskupinové financování v rámci Skupiny, schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů je závislá na schopnosti jednotlivých dceřiných společností Emitenta zabezpečit dostatek zdrojů na splácení závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů. V souvislosti s pandemií COVID-19 je na místě zdůraznit, že tato pandemie má dopad i na Emitenta, respektive členy jeho Skupiny, přičemž vládní opatření a jejich důsledky (omezení maloobchodu, uzavření škol) mají a do budoucna i budou mít vliv na peněžní toky Emitenta, přičemž lze očekávat zvýšenou míru platební neschopnosti jednotlivých nájemců a v krátkodobém horizontu také nižší obsazenost nemovitostí, ačkoli je na místě podotknout, že Emitent v současnosti nižší obsazenost či skutečnosti k ní vedoucí nepozoruje.</p> <p>Riziko likvidity (<i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká</i>) představuje riziko, krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, kterému je Emitent vystaven v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve Skupině, ty mohou být důsledkem druhotné platební neschopnosti jednotlivých projektových společností ve Skupině, pokud dojde k tomu, že těmto projektovým společnostem nebude hrazeno nájemné řádně a včas a/nebo dojde k výraznému snížení obsazenosti (pronajitelnosti) příslušných nemovitostí. V takovém případě by byl Emitent nucen získat prostředky na úhradu svých dluhů prostřednictvím externího financování, které by mohlo být realizováno za nepříznivých podmínek (vysoké úročení), pokud vůbec.</p> <p>Riziko Emitenta jako účelově založené společnosti bez historie (<i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká</i>) představuje riziko plynoucí z toho, že Emitent byl založen výhradně za účelem poskytování vnitroskupinového financování, přičemž ostatní členové Skupiny za jeho závazky plynoucí z Dluhopisů nijak neručí. Finanční historie je z důvodů krátké existence Emitenta dostupná pouze v omezené míře.</p> <p>Riziko neobsazenosti prostor pronajímaných členy Skupiny (<i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední</i>) představuje riziko, že prostory, které jsou členy Skupiny vlastněny a pronajímány zůstanou po delší dobu neobsazeny, což by mohlo mít zásadní dopad na příjmy pronajímatele (tj. členy Skupiny) a zprostředkovaně tak ovlivnit i finanční situaci Emitenta.</p> <p>Riziko střetu zájmů mezi akcionáři (a členy orgánů Emitenta) a Vlastníky Dluhopisů (<i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední</i>) představuje riziko, že zájmy jediného akcionáře Emitenta a/nebo ostatních členů Skupiny a/nebo členů orgánů Emitenta budou odlišné od zájmů Emitenta v důsledku čehož může dojít k realizaci kroků výhodnějších pro tyto subjekty na úkor Emitenta.</p>
---	--

Oddíl 3 – Klíčové informace o cenných papírech

Pododdíl 3.1 – Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

3.1.1 Údaje o Dluhopisech	<p>Druh a a třída: Dluhopisy jsou zaknihovanými cennými papíry na jméno.</p> <p>Měna, jmenovitá hodnota, počet a doba splatnosti cenných papírů: Měnou emise Dluhopisů dle tohoto Prospektu je Koruna česká (CZK). Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), přičemž se předpokládá vydání celkem 6.000 kusů Dluhopisů (s možností navýšení až o 50 %). Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je 10.7.2025.</p> <p>Práva spojená s cennými papíry: S Dluhopisy nejsou spojena žádná zvláštní práva, jen práva obecně spjatá s dluhopisy, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - právo na výplatu jistiny a úroků v souladu s emisními podmínkami, tzn. výplatu jistiny ke dni konečné splatnosti Dluhopisů (10.7.2025) a pravidelnou výplatu úroků na pololetní bázi, přičemž první výplata úrokového výnosu bude
----------------------------------	---

	<p>splatná k 10.1.2021.</p> <ul style="list-style-type: none"> - právo požádat o předčasné splacení Dluhopisů, a to v případě, kdy ze strany Emitenta dojde k Podstatnému případu porušení povinnosti nebo v případě, kdy vlastník Dluhopisů hlasuje na schůzi vlastníků Dluhopisů proti rozhodnutí o přijetí Změn zásadní povahy (návrhu na změnu Emisních podmínek nebo návrhu na přeměnu Emitenta) nebo pokud se takové schůze vlastníků Dluhopisů nezúčastní, přičemž toto právo musí být uplatněno nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy dojde ke zpřístupnění usnesení dané schůze, toto právo musí být uplatněno písemnou formou na adresu Určené provozovny. - jmenovat v rámci schůze vlastníků Dluhopisů společného zástupce, který bude uplatňovat práva ve prospěch vlastníků a kontrolovat plnění Emitenta. - právo na svolání schůze vlastníků dluhopisů v případě, kdy povinnost ke svolání této schůze nesplní Emitent <p>Relativní pořadí přednosti cenných papírů v případě platební neschopnosti Emitenta: Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené a nezajištěné dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p>
Pododdíl 3.2 – Kde budou cenné papíry obchodovány?	
3.2.1. Údaje o obchodování Dluhopisů	Emitent nezamýšlí požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování v mnohostranném obchodním systému či na trhu pro růst malých a středních podniků, ani takovou žádost do budoucna nepředpokládá
Pododdíl 3.3 – Je za cenné papíry poskytnuta záruka?	
3.3.1 Záruka	Za Dluhopisy není poskytnuta žádná záruka.
Pododdíl 3.4 – Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?	
Riziko výše úrokové sazby	(<i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká</i>) Riziko plynoucí z toho, že Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou, a tudíž v případě růstu tržní úrokové sazby dojde k poklesu ceny Dluhopisů.
Riziko likvidity	(<i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká</i>) Riziko plynoucí z toho, že Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování v mnohostranném obchodním systému či na trhu pro růst malých a středních podniků. Sekundární trh s Dluhopisy tedy nemusí být vytvořen a může být nelikvidní, což znamená, že případný prodej Dluhopisů bude obtížně realizovatelný či dokonce nemožný.
Inflační riziko	(<i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká</i>) Riziko plynoucí z toho, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, reálná hodnota investice do Dluhopisů tedy může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů.
Riziko předčasného splacení	(<i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední</i>) Rizikou plynoucí z toho, že Emitent má možnost Dluhopisy předčasně splatit (v souladu s emisními podmínkami), čímž může vlastník Dluhopisu realizovat nižší než původně předpokládaný výnos.
Riziko nesplacení	(<i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká</i>) Riziko plynoucí ze skutečnosti, že Dluhopisy podléhají riziku nesplacení.
Riziko zdanění	(<i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká</i>) Riziko plynoucí z toho, že Dluhopisy i výnosy z nich mohou podléhat zdanění, jež závisí na zemi, kde dochází k převodu Dluhopisů, v domovském státě vlastníka Dluhopisů či na jiných okolnostech, toto riziko se může vyvíjet v čase, nemusí být vždy s dostatečnou jistotou zjištělné a snižuje reálné výnosy z Dluhopisů.
Riziko poplatků	(<i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká</i>) Riziko plynoucí z toho, že s nabytím Dluhopisů jsou spojeny poplatky dle platného ceníku Manažera, který je uveřejněn na webových stránkách Manažera v sekci „o nás“, podsekci „dokumenty“, části nazvané

	„smluvní dokumentace“ (ke dni vyhotovení prospektu činí poplatek až 3,0 % z hodnoty nabývaných Dluhopisů) a dále poplatek za vedení majetkového účtu v Centrálním depozitáři cenných papírů. Poplatky snižují celkový čistý výnos z Dluhopisů.
Oddíl 4 – Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů	
Pododdíl 4.1	
Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?	
4.1.1 Obecné podmínky nabídky	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím CYRRUS, a.s. jakožto manažera („Manažer“) v rámci veřejné nabídky pouze v České republice v souladu s Nařízením o prospektu, Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera tuzemským či zahraničním kvalifikovaným investorům a v rámci veřejné nabídky rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice. V jiných zemích budou případně Dluhopisy nabízeny pouze za podmínek, které v daných zemích nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt.</p> <p>Nabídka Dluhopisů bude činěna na tzv. „bázi nejlepší snahy“ („best efforts“). Manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit.</p> <p>Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k datu emise, tj. ke dni 10.7.2020 („Datum Emise“) činí 100 % (jedno sto procent) jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Manažerem tak, aby zohledňoval očekávaný poměrný alikvotní výnos za období od Data emise do dne jeho splatnosti a převažující aktuální podmínky na trhu, přičemž aktuální výše emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Emitenta, v sekci Pro investory, oddílu Fidurock Project Financing a.s. Formou veřejné nabídky probíhá primární úpis Dluhopisů, cenou Dluhopisů je tedy vždy emisní kurz, resp. emisní kurz zvýšený způsobem popsaným v tomto odstavci.</p> <p>Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle dané smlouvy. Manažer je oprávněn objem Dluhopisů uvedený v pokynech investorů dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu pokynu vrátí Manažer dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora za tímto účelem sdělený Manažerovi. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi emailem bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> <p>Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, nebyla stanovena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem je omezen celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou Emise k úpisu a koupí formou veřejné nabídky investorům v České republice. Celková částka, kterou je investor povinen uhradit, se stanoví jako součin emisního kurzu Dluhopisu a počtu upsaných Dluhopisů daným investorem. Investoři jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Manažera, nejpozději do data provedení pokynu.</p>
4.1.2 Očekávaný časový rozvrh nabídky	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera po dobu ode dne 10.7.2020 do dne 1.7.2021. Dluhopisy mohou být vydávány v tranších.
4.1.3 Odhad celkových nákladů spojených s Emisí	Emitent odhaduje, že celková výše nákladů spojených s Emisí a nabídkou Dluhopisů bude činit přibližně 19.950.000 Kč v případě předpokládaného objemu Dluhopisů a přibližně 26.700.000 Kč v případě předpokládaného objemu Dluhopisů navýšeného o 50 %. Tyto částky zahrnují zejména poplatky ČNB a Centrálního depozitáře, náklady na právní, účetní a daňové poradenství a také odměnu Administrátora a Manažera Emise.
4.1.4 Náklady účtované investorovi	Investor, který upíše či koupí Dluhopisy hradí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku Manažera k datu obchodu, k Datu emise tyto náklady činí až 3,0 % z objemu transakce. Aktuální ceník Manažera je uveřejněn na webových stránkách

	<p>Manažera v sekci „o nás“, podsekci „dokumenty“, části nazvané „smluvní dokumentace“ – přímý odkaz: https://www.cyrus.cz/getmedia/53da60ba-ad5e-4d05-9675-ad4b874d2a06/Cenik_01072019.pdf.aspx</p> <p>Zřízení majetkového účtu v Centrálním depozitáři cenných papírů prostřednictvím Manažera nepodléhá žádnému poplatku a vedení následně podléhá poplatku dle ceníku CDCP, nejméně však poplatku ve výši 99,- Kč měsíčně.</p>
Pododdíl 4.2 – Proč je tento Prospekt sestavován?	
4.2.1 Odhad čisté částky výnosů a její využití	<p>Tento unijní prospekt pro růst je sestavován v souvislosti s veřejnou nabídkou Dluhopisů Emitenta.</p> <p>Za předpokladu prodeje veškerých Dluhopisů o celkové nominální hodnotě 300.000.000,- a po odečtení relevantních nákladů na související právní, účetní a daňové služby, jakož i po odečtení odměny Administrátora a Manažera Emise odhaduje Emitent celkovou čistou částku výnosu na 280.050.000,-. V případě navýšení emise Dluhopisů až na 450.000.000,- odhaduje Emitent celkovou čistou částku výnosu na 423.300.000,-.</p> <p>Tento výnos z Emise zamýšlí Emitent použít tak, že jej v rámci vnitropodnikového financování poskytne jako úvěry v rámci Skupiny, které následně získané finanční prostředky použijí k financování či refinancování jednotlivých realitních projektů, konkrétně pak zejména financování či refinancování koupě a rekonstrukcí převážně bytových domů na adresách Stará 19, Vlhká 26, Antonínská 2 a Provazníkova 40 (vše v Brně), Dolní náměstí 54 a Křížkovského 3 (obojí v Olomouci), a dále Chodská 12 a Veletržní 42 (obojí v Praze). Část výnosu však může být použita i na jiné nemovitostní projekty, které dosud nebyly konkrétně určeny, například na rozšíření portfolia retailových parků.</p>
4.2.2 Dohoda o upisování	Nabídka Dluhopisů dle tohoto Prospektu není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.
4.2.3 Střet zájmů	Emitent si není vědom toho, že by třetí osoby zainteresované v rámci nabídky Dluhopisů dle tohoto Prospektu nebo jejich přijetí k obchodování (tj. zejména Administrátor, a Manažer) byly v jakémkoli střetu zájmů.
Pododdíl 4.2 – Kdo je osobou nabízející cenné papíry?	
4.2.1 Identifikace Manažera	Osobou nabízející cenné papíry (Manažerem emise) je CYRRUS, a.s. , IČ: 63907020, se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou B 3800, identifikační kód právnické osoby (LEI): 31570010000000043551. Manažer svou činnost v České republice (tj. zemi registrace) provozuje na základě zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.

3. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

Tento oddíl uvádí údaje o osobách, které jsou odpovědné za obsah Prospektu. Účelem tohoto oddílu je pomoci investorům, pokud jde o přesnost údajů zveřejňovaných v Prospektu. Kromě toho tento oddíl uvádí informace o právním základu prospektu v rámci unijního prospektu pro růst a o jeho schválení příslušným orgánem.

3.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu


Osobou odpovědnou za správné vyhotovení Prospektu je Emitent, tj. společnost **Fidurock Project Financing a.s.**, se sídlem Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 087 42 278, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24935, identifikační kód právnické osoby (LEI): 315700XP2AGET2QQS756, která je zastoupena panem Davidem Hauerlandem, členem představenstva.

3.2 Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v Prospektu v souladu se skutečností, a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

Ke dni vyhotovení Prospektu, v Praze

Fidurock Project Financing a.s.



David Hauerland, MBA
člen představenstva

3.3 Údaje třetích stran

Emitent potvrzuje, že pokud informace pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zdroje informací:

ARTN

- Trend Report 2019

CUSHMAN & WAKEFIELD

- European Retail Parks – summer 2019

Česká národní banka

- Doporučení – limity pro poskytování hypotečních úvěrů
- Zpráva o inflaci – II/2020

Český statistický úřad

- HDP, národní účty
- Průměrné mzdy – 3. čtvrtletí 2019
- Index nabídkových cen bytů
- Databáze demografických údajů za obce ČR
- Cestovní ruch
- Výsledky hledání
- Výsledky vyhledávání na webu

Štatistický úrad SR

- ŠTATISTICKÁ SPRÁVA O ZÁKLADNÝCH VÝVOJOVÝCH TENDENCIÁCH V HOSPODÁRSTVE SR VO 4. ŠTVRTROKU 2019

Ministerstvo financí ČR

- MFČR - Šetření prognóz makroekonomického vývoje ČR - květen 2020
- Makroekonomická predikce - duben 2020 publikace Ministerstva financí České republiky

Ministerstvo financí SR

- Komentář k 51. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (apríl 2020)

Rada pre rozpočtovú zodpovednosť

- Kvantifikácia dopadov rozšírenia infekčného ochorenia COVID-19

Deloitte

- Property index
- Deloitte Develop Index
- Deloitte Real Index Q2 2019

Eurostat

- House price index (2015 = 100)

Evropská komise

- European Economic forecast, Summer 2019

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

- Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy
- Analýza prodejních cen nemovitostí a struktury poptávky na pražském rezidenčním trhu

KPMG

- Investiční byty a nájemní bydlení v Praze

Numbeo

- Property Index by Country 2019 Mid-Year

Savills

- Student housing in Prague

Statista

- Home ownership rate in selected European countries in 2018

Štatistický úrad Slovenskej republiky

- Makroekonomické štatistiky
- Demografia a sociálne štatistiky

The World Bank

- Dealing with Construction Permits

3.4 Prohlášení znalců (auditorů)

Účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31.12.2019 sestavená v souladu s Českých účetních standardů (ČÚS) byla ověřena auditorem, společností **Auditera s.r.o.**, se sídlem A. Tomíčka 20, Zahájí, 570 01 Litomyšl, IČ: 065 50 720, evidenční číslo auditorského oprávnění: 577. Ověření účetní závěrky proběhlo v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů. Výrok auditora k výše uvedené účetní závěrce byl „bez výhrad“.

Auditor Emitenta nemá dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Emitentovi a/nebo Skupině. Pro účely tohoto prohlášení Emitent zvážil, mimo jiné, následující skutečnosti ve vztahu k uvedenému auditorovi: případné (i) vlastnictví akcií vydaných Emitentem nebo akcií či podílů společností tvořících s Emitentem koncern nebo jakýchkoli opcí opravňujících k nabytí či upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Emitenta, (iii) členství v orgánech Emitenta a (iv) vztahy auditora k finančním zprostředkovatelům zúčastněným na nabídce Dluhopisů.

3.5 Schválení Prospektu a Emisních podmínek Dluhopisů Českou národní bankou

Tento Prospekt schválila Česká národní banka jako příslušný organ podle Nařízení o prospektu, a to rozhodnutím č. j. 2020/087530/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00036/CNB/572 ze dne 7.7.2020, které nabylo právní moci dne 8.7.2020, toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů. Rozhodnutím o schválení Prospektu ČNB pouze osvědčuje, že schválený Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a Dluhopisy, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu Prospektu, Prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst dle článku 15 Nařízení o prospektu.

4. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

4.1 Údaje o Emitentovi

<i>Obchodní firma:</i>	Fidurock Project Financing a.s.
<i>Místo registrace:</i>	Česká republika
<i>IČ:</i>	087 42 278
<i>LEI:</i>	315700XP2AGET2QQS756
<i>Vznik Emitenta:</i>	Emitent vznikl dne 4.12.2019, tj. dnem zápisu do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24935
<i>Doba trvání:</i>	založen na dobu neurčitou
<i>Způsob založení:</i>	stanovy
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost
<i>Rozhodné právo:</i>	právo České republiky
<i>Sídlo:</i>	Nekázanka 883/8, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00
<i>Telefonní číslo:</i>	+420 721 484 709
<i>Kontaktní osoba:</i>	David Hauerland
<i>E-mail:</i>	info@fidurock.com
<i>Internetová stránka:</i>	http://www.fidurock.com/ , přičemž informace dostupné na těchto webových stránkách nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou výslovně začleněny formou odkazu.
<i>Základní kapitál:</i>	<p>základní kapitál Emitenta činí 2.000.000,- Kč</p> <p>Základní kapitál je rozvržen na 1.000 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě každé akcie 2.000,- Kč. S jednou akcií o jmenovité hodnotě 2.000,- Kč je spojen jeden hlas.</p> <p>Společnost je oprávněna vydat hromadné listiny, které nahrazují jednotlivé akcie. Akcionář má právo na výměnu hromadné akcie za jednotlivé akcie nebo jiné hromadné akcie, a to na základě oznámení Emitentovi.</p> <p>Základní kapitál byl v plné výši splacen.</p>
<i>Zakladatelská smlouva a stanov:</i>	Emitent byl založen na základě zakladatelské listiny - stanov ze dne 19.11.2019 sepsaných ve formě notářského zápisu. Od založení Emitenta nedošlo k žádné změně stanov.
<i>Předmět činnosti:</i>	<p>V souladu s § 144 odst. 1 Občanského zákoníku je Emitent právnickou osobou založenou za soukromým účelem, konkrétně podnikáním. Předmětem podnikání Emitenta je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.</p> <p>Emitent byl založen za účelem získání finančních prostředků prostřednictvím Emise Dluhopisů a následného financování Skupiny, cíle ani účely Emitenta nejsou výslovně uvedeny v jeho stanovách.</p>
<i>Relevantní právní předpisy:</i>	Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění; zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění; zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění.

Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta. Emitentovi nebyl uděleno žádné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) a Emitent ani nemá záměr o takové ohodnocení požádat.

4.1.1 Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta

Od poslední auditované účetní závěrky nedošlo u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování.

4.1.2 Popis očekávaného financování činnosti Emitenta, respektive Skupiny

Emitent očekává, že investice ve formě poskytnutí úvěrování v rámci Skupiny bude financovat výhradně z výnosů z této Emise Dluhopisů. Skupina pak je kromě těchto zamýšlených úvěrů financována částečně z vlastních zdrojů a částečně bankovním financováním (leasingové financování).

4.2 Přehled podnikání

Předmět podnikání Emitenta je v souladu se zápisem do obchodního rejstříku výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

4.2.1 Hlavní činnost Emitenta a Skupiny

Emitent je účelovou společností, jejímž jediným účelem je zajištění financování Skupině, žádnou reálnou podnikatelskou činnost nevykonává, to je role jednotlivých projektových společností, které jsou součástí Skupiny.

Hlavní činností jednotlivých projektových (SPV) společností, které patří do Skupiny Emitenta, a které vlastní příslušné nemovitosti na území České republiky, je renovace a rekonstrukce zejména bytových domů a jejich následný pronájem v rámci residenčního portfolia a development a provozování retail parků v České a Slovenské republice.

Následuje seznam společností a projektů ze Skupiny včetně stručného popisu konkrétních projektů, včetně aktuálního stavu příslušných projektů:

Retail Parky – v provozu

Retail park Severka Liberec

Vlastník:	Retail park Severka Liberec s.r.o.
Lokalita:	Sousedská, Liberec, ČR
Plocha k pronájmu:	11 360 m ²
Obsazenost:	100 %
Status:	V provozu, přístavba

Retail Park Severka v Liberci spadá do portfolia FIDUROCK od května 2016. Jedná se o prověřený nákupní park v silné obchodní zóně severní části Liberce. Park je obsazen stabilními nájemci, jako jsou Jysk, Okay, Breno, Mountfield, ProSpánek, HOP Arena a další.

Přílehlou součástí retail parku je i stavební pozemek, na jehož části byla v 3Q 2019 zahájena přístavba o rozloze 2 000 m² a plánované dokončení je v 3Q 2020. Nová výstavba rozšíří stávající park o AAA Mototechnu. Celkově se tak posílí pozice a navýší výnosnost celého retail parku.

Retail park Mladá Boleslav

Vlastník:	Retail Park Mladá Boleslav a.s
Lokalita:	Jičínská, Mladá Boleslav, ČR
Plocha k pronájmu:	12 800 m ²
Obsazenost:	100 %
Status:	V provozu, přístavba

Retail Park se nachází v již zaběhlé a velice silné obchodní zóně, přímo vedle obchodního centra Olympia. Mezi klíčové nájemce Retail Parku Mladá Boleslav patří Askó nábytek zabírající plochu přes 5 000 m², Decathlon –

prodejna se sportovními potřebami s výměrou přes 1 500 m², Jysk – řetězec s vybavením pro domácnost 1 300 m², Mountfield, Elektro World a další.

Retail park Tábor

Vlastník:	Retail park Tábor s.r.o.
Lokalita:	Soběslavská, Tábor, ČR
Plocha k pronájmu:	9 620 m ²
Obsazenost:	100 % ¹
Status:	V provozu, přestavba

Retail park Tábor o velikosti téměř 10 000 m² byl do komerčního portfolia FIDUROCK zařazen jako první, a to již v roce 2015. Je situován v silné obchodní zóně s jediným hobby marketem v regionu. Hlavními nájemci jsou Albert, Asko, Sportisimo a Planeo Elektro. Aktuálně byla dokončena zmenšování prostor hypermarketu Albert z původních 5 000 m² na 3 000 m² a zároveň zahájena druhá fáze přestavby (nové větší Sportisimo a 2 další nájemci). Třetí (poslední) fáze bude dokončena během Q4 2020 (nájemci DATART a ProSpánek).

Retail park Trnava

Vlastník:	TMT-RWP a.s.
Lokalita:	Nová, Trnava, SR
Plocha k pronájmu:	8 130 m ²
Obsazenost:	95 %
Status:	V provozu

Akvizice zaběhlého retail parku Trnava s expanzním pozemkem proběhla v červnu 2019. FIDUROCK plánuje v další fázi přilehlý pozemek využít pro rozšíření obchodní zóny o supermarket a další prodejní jednotky. Studie byla dokončena, nyní probíhá příprava k zahájení prací na dokumentaci k územnímu rozhodnutí. Zároveň jsme tento týden podepsali HOT (Heads of Terms) s BILLA na cca. 1.300 m² v tomto rozšíření.

Obchodní dům Saratov

Vlastník:	SLOVAK INVESTMENT GROUP s.r.o.
Lokalita:	Saratovská, Bratislava, SR
Plocha k pronájmu:	7 920 m ²
Obsazenost:	99 % (retail), 93 % (včetně skladů)
Status:	V provozu

Obchodní dům Saratov patří do portfolia Společnosti od března 2018. Jde o dvoupodlažní obchodní centrum na hlavní komunikaci vedoucí z Bratislavy do Devínské Nové Vsi v městské části Dúbravka v Bratislavě. Nachází se v hustě zastavěné rezidenční lokalitě se sídlištní zástavbou a je tak lehce dostupný velké části obyvatel žijících v okolí a slouží jako místo pro každodenní nákupy.

Obchodní dům Saratov byl vybudován v sedmdesátých letech 20. století a následně byl v letech 2004 a 2011 rekonstruován. V roce 2016 byla dále vybudována menší přístavba. Součástí tohoto centra je vlastní parkoviště s kapacitou 90 míst a v jeho těsné blízkosti se nachází zastávky městské hromadné dopravy. V současnosti je realizována rekonstrukce terasy a rozšíření restaurace ve 2. NP, původní termín dokončení v Q1 2020 nebyl z důvodů pandemie COVID-19 dodržen a nově je dokončení rekonstrukce plánováno na srpen 2020.

¹ Obsazenost prostor, jež nejsou součástí přestavby

Retail Park Senica

Vlastník:	Retail park Senica s.r.o.
Lokalita:	Obchodná, Senica, SR
Plocha k pronájmu:	1 990 m ²
Obsazenost:	100 %
Status:	V provozu, přístavba

Retail park Senica byl do portfolia Společnosti zařazen v únoru 2018 a představuje první nemovitostní akvizici Společnosti na Slovensku. Jde o nově vybudovaný retail park dokončený v roce 2017. Součástí retail parku je také přilehlý pozemek, na kterém je aktuálně vydané stavební povolení k rozšíření plochy retail parku o dalších 360 m². Přístavba byla zahájena ve 4Q 2019 a její dokončení je plánováno na červenec 2020.

Retail Park Prešov

Vlastník:	Retail park Prešov, s.r.o.
Lokalita:	Solivarská, Prešov, SR
Plocha k pronájmu:	10 800 m ²
Obsazenost:	100 %
Status:	V provozu

Již zavedené Obchodní centrum Solivaria se zařadilo do retailového portfolia FIDUROCK v listopadu 2019. Jeho strategická poloha v centru Prešova, na významné křižovatce v blízkosti železniční stanice a největší nákupní části ve městě, jej řadí mezi nejvýznamnější obchodní centra svého druhu ve městě. Hlavními nájemci jsou CCC, Mountfield, Planeo, Fresh, Pepco, Kik a TEDi. Během roku 2020 bude dokončena čerpací stanice na parkovišti Retail Parku.

Retail Parky – development

Retail Park Choceň

Vlastník:	RP Choceň s.r.o.
Lokalita:	Pardubická, Choceň, ČR
Plocha k pronájmu:	5 380 m ²
Obsazenost:	65 %, podepsány smlouvy o smlouvách budoucích
Status:	Ve výstavbě

Předmětem projektu retail parku Choceň je výstavba retail parku na území města Chocně v Pardubickém kraji. Pozemek k výstavbě se nachází ve velmi dobré lokalitě mezi choceňským nádražím, rodinnými domy a zámeckým parkem. Výstavba jednopodlažního objektu ve tvaru písmene „L“ s jedenácti obchodními jednotkami s vlastními vchody z parkoviště o celkové obchodní ploše k pronájmu 5 010 m² započala ve 4Q 2019 a bude dokončena v 3Q 2020.

Retail Park Staré Město

Vlastník:	Retail park Staré Město s.r.o.
Lokalita:	Východní, Staré Město, ČR
Plocha k pronájmu:	4 080 m ²
Obsazenost:	100 %

Status: V provozu

Retail park o celkové rozloze 4 080 m², byl zkolaudován a otevřen během Q1 2020. Již před koupí byli dojednání nájemci a podepsány s nimi dlouhodobé nájemní smlouvy. Mezi hlavní patří Mountfield, Oresi, Sportisimo, Dr. Max, Drogerie Teta, Wiky hračky, Pet Center a další.

EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.

Vlastník: EYEMAXX Jablonec nad Nisou s.r.o.

Lokalita: Blanická, Milevsko, ČR

Plocha k pronájmu: 3 950 m²

Obsazenost: 75 %, podepsány smlouvy o smlouvách budoucích

Status: Vydáno stavební povolení

Počátkem roku 2019 se podařilo uzavřít partnerství s významnou rakouskou developerskou společností Eyemaxx International, se kterou bude FIDUROCK společně stavět nový retail park v Milevsku v Jihočeském kraji. Projekt má nyní uděleno územní rozhodnutí a pravomocné stavební povolení.

Retail Park Piešťany

Vlastník: Projekt Piešťany s.r.o.

Lokalita: Bratislavská, Piešťany, SR

Plocha k pronájmu: 6 000 m²

Obsazenost: 0 %

Status: Ve výstavbě

Pozemek o velikosti necelých 27 000 m² se nachází v lázeňském městě Piešťany a patří do portfolia FIDUROCK od 3Q 2018. Pozemek se nachází v atraktivní části lázeňského města Piešťany a v docházkové vzdálenosti velkého sídliště Adama Trajana, díky čemuž se předpokládá velká a stabilní kupní síla. Jedná se o ucelený projekt tří komplementárních částí, a to domu pro seniory, polyfunkčních domů a přilehlého retail parku, který je primárním cílem společnosti. V Q4 2019 podána žádost o územní rozhodnutí. Během Q1 2020 byla zahájena jednání s nájemci.

Rezidenční nemovitosti

Stará 19

Vlastník: Stará 19 s.r.o.

Lokalita: Stará, Brno, ČR

Plocha k pronájmu: 1 380 m²

Status: Pronajato, po rekonstrukci

Činžovní dům v samotném centru Brna prošel celkovou rekonstrukcí. Po dokončení úprav se FIDUROCK rozhodl ponechat si nemovitost ve svém portfoliu a jednotlivé byty pronajímat.

Vlhká 26

Vlastník: Vlhká 26 s.r.o.

Lokalita: Vlhká, Brno, ČR

Plocha k pronájmu: 2 120 m²

Status: Pronajato, po rekonstrukci

Činžovní dům Vlhká 26 prošel rozsáhlou rekonstrukcí. Nyní jsou jednotlivé byty pronajímány a dům držen v portfoliu FIDUROCK.

Bratislavská 59

Vlastník: Nemovitosti Zábrdovice, s.r.o.

Lokalita: Bratislavská, Brno, ČR

Plocha k pronájmu: 1 050 m²

Status: Pronajato, před rekonstrukcí

Bytové jednotky domu v centru Brna (Bratislavská 59) jsou nyní pronajaté. Nyní je dům ziskový a zůstane v portfoliu a správě společnosti FIDUROCK. V dome je plánovaná rekonstrukce.

Antonínská 2

Vlastník: Daimon Property, s.r.o.

Lokalita: Antonínská, Brno, ČR

Plocha k pronájmu: 2 560 m²

Status: Před rekonstrukcí

Architektonicky cenný bytový dům v atraktivní lokalitě centra Brna, v ulici Antonínská, přidal FIDUROCK do svého portfolia v říjnu 2019. Plánem FIDUROCK je provést modernizaci bytů a půdní vestavbu pro dalších 7 bytových jednotek. Stavební povolení je již vyřízeno. Po dokončení všech úprav budou bytové jednotky pronajímány.

Provazníkova 40

Vlastník: cube ventures, s.r.o.

Lokalita: Provazníkova, Brno, ČR

Plocha k pronájmu: 3 050 m²

Status: V rekonstrukci

Nemovitost s podlahovou plochou 3 050 m² se nachází v lukrativní brněnské části Černá Pole. Nyní prochází celkovou rekonstrukcí a rozšíření o přístavbu dvou pater. Po dokončení, které je plánované na Q4 2020, budou jednotlivé byty pronajímány,

Dolní náměstí 54

Vlastník: FIDUROCK Projekt 18, s.r.o.

Lokalita: Dolní náměstí, Olomouc, ČR

Plocha k pronájmu: 1 920 m²

Status: Před rekonstrukcí

Dům v Olomouci na Dolním náměstí je historickým objektem. V dome je plánovaná reozsáhlá rekonstrukce, kterou FIDUROCK směřuje do vyššího standardu. Rekonstrukce by měla být dokončena v Q4 2021, poté je v plánu jednotlivé byty a nebytové prostory pronajmout.

Křížkovského 3

Vlastník: FIDUROCK Projekt 17, s.r.o.

Lokalita: Křížkovského, Olomouc, ČR

Plocha k pronájmu: 3 180 m²

Status: Pronajato, před rekonstrukcí

Historická budova v centru Olomouce poskytuje mnohostranné využití. V domě se nalézají studentské koleje, Svatováclavské pивní lázně, CETIN, MAISON VIET, Česká pošta a další. FIDUROCK plánuje zahájit v 3Q 2020 rekonstrukci domu, v rámci které proběhne modernizace jednotlivých studentských bytů a navýšení počet lůžek pro studenty.

Chodská 12

Vlastník: FIDUROCK Projekt 20, s.r.o.
Lokalita: Chodská, Praha 2, ČR
Plocha k pronájmu: 1 170 m²
Status: V rekonstrukci

Bytový dům ve výborném stavu z počátku 20. století s prvky secese se do portfolia FIDUROCK zařadil v červenci 2019. Dům se nachází v exkluzivní lokalitě v Praze 2 – Vinohrady. Má 6 pater s byty, dále 1 patro podzemní a velké půdní prostory. V současné době probíhá rekonstrukce stávajících bytů s dokončením v srpnu 2020. V 2021 bude probíhat stavba půdní nástavby.

Veletržní 42

Vlastník: KARAT s.r.o.
Lokalita: Veletržní, Praha, ČR
Plocha k pronájmu: 1 860 m²
Status: Pronajato, před rekonstrukcí

Bytový dům se secesními prvky z počátku 20. století se nachází ve Veletržní ulici v Praze 7 a patří do portfolia FIDUROCK od května 2019. Má čtyři nadzemní a jedno podzemní podlaží s upraveným vnitroblokem se zelení. Jednotlivé byty jsou nyní pronajímány. Sklepní a půdní prostory plánuje FIDUROCK zrekonstruovat a dále využívat.

Ostatní nemovitosti

Areál Horní Počernice

Vlastník: KARAT s.r.o.
Lokalita: Horní Počernice, Praha, ČR
Celková výměra: 15 000 m²
Plocha k pronájmu: 4 300 m² (komerční haly)
Obsazenost: 91 %
Status: V provozu

Komerční areál na okraji Horních Počernic s velmi dobrou dopravní obslužností. Součástí areálu jsou zpevněné plochy, výrobní a skladovací haly sloužící k drobné výrobě a skladování. Areál má značný potenciál pro budoucí rozvoj a development.

4.2.2 Trhy, na kterých Emitent soutěží

Emitent, respektive jednotlivé projektové společnosti, které jsou součástí Skupiny Emitenta se ve svých aktivitách zaměřují na český či slovenský trh s rezidenčními a retailovými nemovitostmi, zejména těmi, u kterých je žádoucí renovace či rekonstrukce k využití jejich plného potenciálu. Bližší informace o konkrétních projektech realizovaných projektovými společnostmi v rámci Skupiny Emitenta jsou obsaženy v předchozím článku. Relevantními trhy, na nichž Emitent soutěží je v případě studentského bydlení (projekt Křížkovského 3) Olomouc, v případě trhu Retail parků pak lokality Liberec, Mladá Boleslav, Tábor, Milevsko, Choceň, Staré Město a na Slovensku dále Piešťany, Prešov, Senica, Trnava a Bratislava. Dalšími relevantními trhy jsou trhy s rezidenčními nemovitostmi (bytovými domy) na území Prahy, Brna a Olomouce. Současné trendy na těchto relevantních trzích a jejich dopad na podnikání Emitenta jsou blíže popsány v kapitole 4.4. „Informace o trendech“.

4.2.3 Tržní podíly a situace na jednotlivých trzích

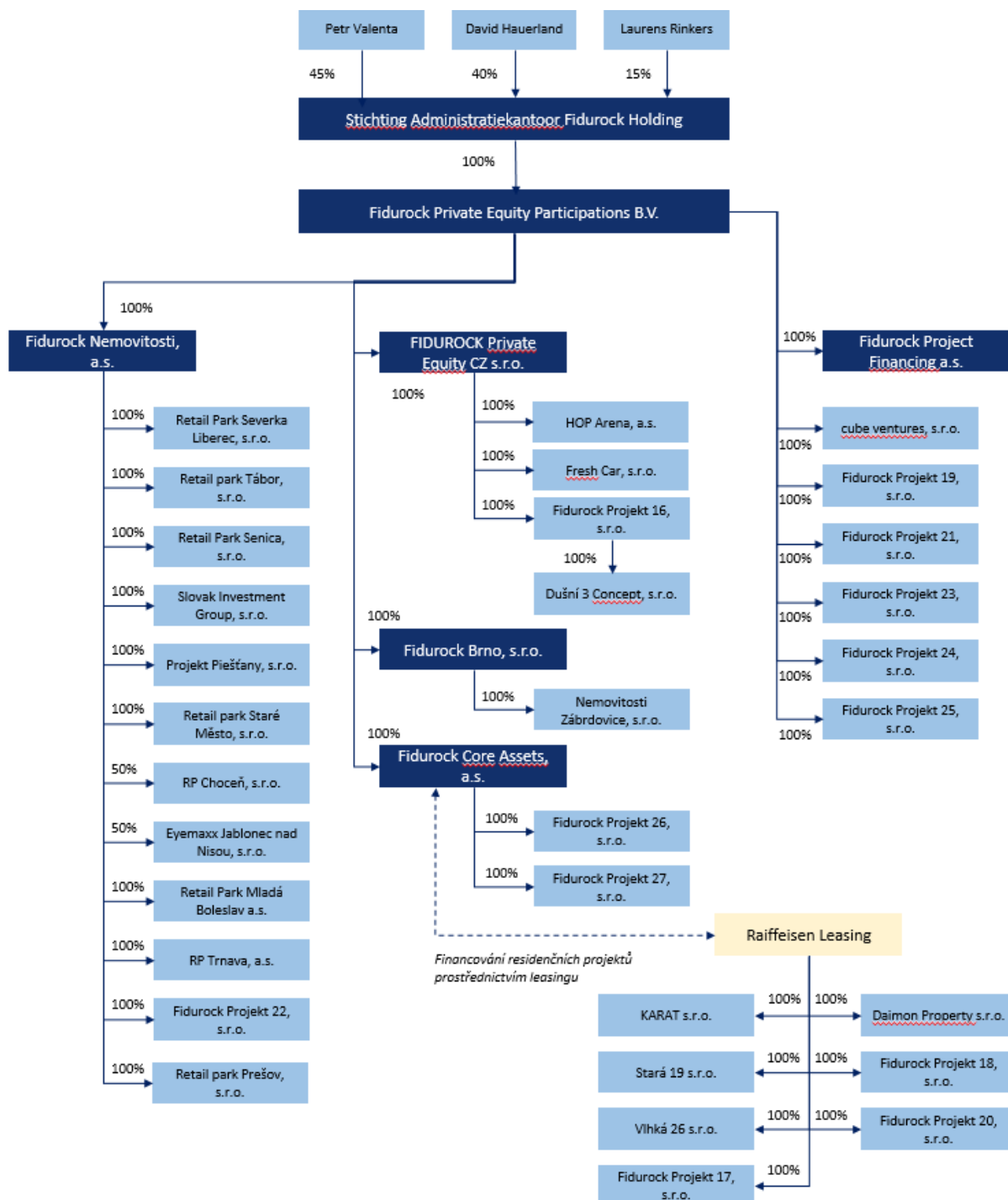
Tržní podíl Emitenta, respektive Skupiny na českém trhu s nemovitostmi nebyl analyzován a vzhledem k objemu investic je nemateriální.

4.3 Organizační struktura

4.3.1 Skupina

Emitent je součástí skupiny tvořené holdingovou společností **Fidurock Private Equity Participations B.V.**, reg. č. 64504204, a dále veškerými dceřinnými projektovými společnostmi, které jsou vlastněny (či spoluvlastněny v rámci leasingového financování) touto společností (dále jen „Skupina“).

4.3.2 Diagram



4.3.3 Závislost Emitenta na Skupině

Emitent je zásadním způsobem závislý na hospodářských výsledcích ostatních členů Skupiny, neboť on sám žádnou podnikatelskou činnost nevykonává a bude pouze poskytovat úvěrové financování v rámci Skupiny. Jediným zdrojem příjmů Emitenta tak budou splátky těchto úvěrů od ostatních členů Skupiny.

4.4 Informace o trendech

Z důvodu šíření nemoci COVID-19 během roku 2020 zavedly vlády v České republice a na Slovensku restriktivní opatření s cílem zabránění/zpomalení šíření viru. Tato opatření mají vliv na provoz retail parků a residenčních projektů, jejich nájemní a dodavatelské vztahy, financování, a tímto do určité míry ovlivňují podnikání ostatních členů Skupiny jakožto vlastníků jednotlivých nemovitostních projektů.

Emitent prohlašuje, že v období od poslední auditované účetní závěrky sestavené ke dni 31.12.2019 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo, vyjma změn souvisejících s pandemií viru COVID-19, jež jsou blíže popsány v rámci tohoto Prospektu, k žádné významné změně finanční výkonnosti skupiny Emitenta ani k negativní změně vyhlídek Emitenta ani žádné negativní změně ve finanční či obchodní situaci skupiny Emitenta následující po období, za něž jsou uvedeny tyto historické finanční údaje. Emitent dále prohlašuje, že je k datu vyhotovení Prospektu schopen platit své závazky, nemá žádné závazky po splatnosti a nenaplnuje podmínky pro prohlášení úpadku.

4.4.1 Přehled trendů - realitní trh se zaměřením na bytové domy v Praze a Brně a dále trh Retail Parků v České a Slovenské republice

Eminent bude financovat společnosti v rámci Skupiny, které se zabývají rezidenčním bydlením, krátkodobými pronájmy a studentským ubytováním v České republice, případně financovat projekty v oblasti Retail Parků na trzích, kde má již své zastoupení, tedy v České a Slovenské republice. Proto je pro něj důležitý vývoj makroekonomických ukazatelů, trhu rezidenčních nemovitostí, trhu s krátkodobými pronájmy a trhu studentského ubytování a také trhu Retail Parků. Díky vysoké provázanosti české ekonomiky s ekonomikou Evropské unie, je také závislý na jejím celkovém vývoji.

Obecný makroekonomický vývoj

Česká republika– vývoj v roce 2019 ²

Hrubý domácí produkt Česka se v roce 2019 zvýšil o 2,5 %. Ve 4. čtvrtletí meziroční tempo růstu HDP zpomalilo a dostalo se na 2,0 %. Po celý rok růst HDP táhla domácí spotřeba, která se ve 4. čtvrtletí meziročně zvýšila o 2,8 %. Meziroční růst celkové zaměstnanosti v roce 2019 dosáhl 0,7 %, ve 4. čtvrtletí ale zejména vlivem exportních oborů již jen stagnoval. V některých odvětvích nedostatek pracovní síly stále představoval významnou bariéru růstu (zejména ve stavebnictví). Obecná míra nezaměstnanosti doznala během roku 2019 jen minimálních změn a koncem roku 2019 se pohybovala okolo 2 %. Průměrná hrubá nominální měsíční mzda v roce 2019 vzrostla o 7,1 % (na 34 125 korun). Šlo o druhé nejvyšší meziroční tempo za posledních jedenáct let.

Přebytek bilance zahraničního obchodu se zbožím a službami dosáhl 345,7 mld. korun. Zvýšil se přebytek obchodu se zbožím, ale propad u služeb vedl k tomu, že bilance zahraničního obchodu v roce 2019 příliš nepřispěla k celkovému růstu HDP.

Index spotřebitelských cen se v roce 2019 zvýšil o 2,8 %, nejvíce za posledních sedm let. Nejvíce k tomu přispěly ceny bydlení a energií, následované potravinami a nealkoholickými nápoji. Silná zůstala dynamika v případě cen bydlení a energií (5,0 %), ale zrychlil i růst cen potravin (4,3 %). Vývoj v Česku byl v protikladu s průměrným růstem spotřebitelských cen v EU, který se ve 2. pololetí ustálil na 1,3 %

² Vývoj ekonomiky České republiky - 4. čtvrtletí 2019 – Publikace ČSÚ – strana 4 – dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2019>

Slovensko– vývoj v roce 2019³

Po dosažení vrcholu v roce 2018 (4% růst HDP) slovenská ekonomika v roce 2019 výrazně zvolnila na 2,3 %. Ekonomický růst byl v posledním čtvrtletí roku 2019 ovlivněn především domácí poptávkou, která vzrostla o 2,1 %. Nepříznivý vývoj zahraniční poptávky se promítl především do slovenského exportně orientovaného průmyslu. Zahraniční poptávka klesala třetí čtvrtletí v kuse, meziročně se snížila o 0,5 %. Poprvé v roce 2019 zaznamenal snížení i dovoz výrobků a služeb, meziročně klesl o 0,5 %.

Trh práce však tlaku odolal a při historicky nízké nezaměstnanosti mzdy rostly nejvíce od roku 2008. V průměru za rok 2019 zaměstnanost meziročně vzrostla o 0,7 %. Počet nezaměstnaných meziročně klesl o 7,3 %, míra nezaměstnanosti se snížila na 5,6 %. V roce 2019 dosáhla průměrná nominální měsíční mzda hodnoty 1 092 eur. Meziročně se zvýšila o 7,8 %. Reálna mzda vzrostla o 5 %.

Průměrná míra inflace v roce 2019 byla na úrovni 2,7 % (v roce 2018 dosáhla 2,5 %). Meziroční růst spotřebitelských cen pokračoval i ve 4. čtvrtletí 2019. Úhrnná cenová hladina skončila v listopadu a prosinci na úrovni 3 %, což je hodnota naměřená naposledy v roce 2012. Vývoj spotřebitelských cen ovlivňují především ceny potravin.

Očekávaný vývoj (konec května 2020)

V důsledku šíření COVID-19 zavedly v březnu 2020 vlády po celém světě restriktivní opatření, jež mají různě intenzivní dopad na jednotlivé sektory ekonomiky. Vzhledem k dynamickému vývoji situace, je nyní obtížné ekonomický vývoj odhadovat. Česká a Slovenská vláda se snaží kompenzovat výpadky v příjmech a byly schváleny programy na podporu podnikatelů a zaměstnanců. Obě země plánují hospodařit s rekordním schodkem státního rozpočtu (schodek více než 2 % HDP)⁴ ⁵ České ministerstvo financí ve svých predikcích v rámci kolokvia odhaduje pokles českého HDP v roce 2020 až na 7,6 %⁶, ČNB pak pokles HDP v ČR odhaduje až o 8 procentních bodů⁷, Slovenské ministerstvo pak odhaduje propad slovenského HDP o 7,2 %⁸ V souvislosti s pandemií taktéž dochází k uvolňování měnové politiky. Česká národní banka snížila během března a následně i května základní úrokovou sazbu a vyhodnotila, že lze očekávat značné zpomalení či pokles české ekonomiky v roce 2020.

Prognózy v obou zemích přepokládají postupná uvolňování omezení a oživení ekonomiky v druhé polovině roku 2020. Následné oživení by mělo být spíše pozvolné – v řadě evropských ekonomik by se reálný HDP nemusel dostat na úroveň roku 2019 před koncem roku 2022⁹. Zároveň je možné, že v některých odvětvích bude pandemie koronaviru spouštěčem hlubokých strukturálních změn. České ministerstvo financí přepokládá pokles globální ekonomiky o 2 % a HDP Eurozóny – v roce 2020 pokles o 5,7% a růst 2,9% v roce 2021. Samotné obavy ze šíření koronaviru se mohou promítnout v omezení investiční aktivity a výdajů domácností na konečnou spotřebu.¹⁰ ČNB odhaduje vážený globální pokles HDP v roce 2020 až o 1,5 % a následný růst v roce 2021 až o 5,5 %, v rámci Eurozóny je pak ze strany ČNB odhadován pokles HDP v roce 2020 o více jak 7 % s očekávaným růstem v roce 2021 o více jak 4 %.

Negativně bude dle prognóz ovlivněn i trh práce, přičemž míra nezaměstnanosti by měla kulminovat okolo 5 %, a to počátkem roku 2021¹¹.

³ ŠTATISTICKÁ SPRÁVA O ZÁKLADNÝCH VÝVOJOVÝCH TENDENCIÁCH V HOSPODÁRSTVE SR VO 4. ŠTVRTĚROKU 2019 – Publikace – strana 8-16

⁴ Kvantifikácia dopadov rozšírenia infekčného ochorenia COVID-19 – strana 7 dostupné z:

https://www.rozpocetovara.sk/vo_download/ko_covid_19_20200320.pdf

⁵ Makroekonomická predikce - duben 2020 publikace Ministerstva financí České republiky – strana 3 dostupné z:

<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2020/makroekonomicka-predikce-duben-2020-38089>

⁶ MFČR - Šetření prognóz makroekonomického vývoje ČR - květen 2020 dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2020/49-kolokvium-setreni-prognoz-makroekon-38442>

⁷ ČNB - Zpráva o inflaci – II/2020 - <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-inflaci/Zprava-o-inflaci-II-2020/>

⁸ Komentář k 51. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (apríl 2020) – komentář strana 1-6 dostupné z:

<https://www.mfsr.sk/sk/financie/institut-financnej-politiky/ekonomicke-prognozy/makroekonomicke-prognozy/51-zasadnutie-vyboru-makroekonomicke-prognozy-april-2020.html>

⁹ Makroekonomická predikce - duben 2020 publikace Ministerstva financí České republiky – strana 25 dostupné z:

<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2020/makroekonomicka-predikce-duben-2020-38089>

¹⁰ MFČR - Šetření prognóz makroekonomického vývoje ČR - květen 2020 dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2020/49-kolokvium-setreni-prognoz-makroekon-38442>

¹¹ ČNB - Zpráva o inflaci – II/2020 - <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-inflaci/Zprava-o-inflaci-II-2020/>

Souhrnné srovnávací tabulky hlavních indikátorů CZ a SK

Česká republika	skutečnost		predikce MF březen 2020 ¹²		predikce ČNB květen 2020 ¹³	
	2018	2019	2020	2021	2020	2021
Hlavní indikátory						
realný HDP - růst v %	2,80%	2,60%	-5,60%	3,10%	-8,00%	4,00%
míra inflace v %	2,10%	2,80%	3,20%	1,60%	2,80%	2,10%
nezaměstnanost v %	2,20%	2,00%	3,30%	3,50%	3,50%	4,80%
průměrná reálná hrubá měs.růst %	5,30%	4,10%	0,40%	-1,00%	-0,40%	3,70%
Měnový kurz CZK/EUR	25,6	25,7	26,5	26,2	26,9	27,5
Saldo státního rozpočtu % HDP	0,80%	-0,30%	-3,00%		-4,80%	-3,40%
3M PRIBOR % p.a.	1,20%	2,10%	0,80%	0,30%	0,90%	0,60%
Výnos 10 letých st. dluhopisů % p.a.	1,98%	1,55%	1,50%	1,50%		

Slovensko	skutečnost		aktuální predikce ¹⁴	
	2018	2019	2020	2021
Hlavní indikátory				
realný HDP - růst v %	4,0%	2,3%	-7,2%	6,8%
míra inflace v %	2,5%	2,7%	1,7%	0,2%
nezaměstnanost v %	6,5%	5,8%	8,8%	7,7%
průměrná reálná hrubá měs.růst %	3,6%	5,0%	-0,1%	3,8%

Vývoj cen rezidenčních nemovitostí

Během let 2010 až 2014 klesaly ceny bytů, mimo jiné na základě vývoje hospodářského cyklu České republiky a docházelo ke korekci vývoje cen z předkrizového období. V roce 2015 poprvé ceny bytů přesáhly úroveň z roku 2010 a od té doby nepřetržitě rostou. Ve 4. kvartálu roku 2019 dosahoval index ceny nových bytů 156,9 % průměrné hodnoty z roku 2010.¹⁵ Vývoj cen rezidenčních nemovitostí od roku 2015 podporují vývoj ekonomiky, růst HDP, nízké úrokové míry, zvyšující se spotřeba domácností, ale také nedostatek nových bytů. V průběhu období 2015 až 2. kvartálu 2019 činil nárůst cen nemovitostí 39,9 % oproti průměru EU, který ve stejném období činil 18,9 %.¹⁶ To řadí Českou republiku do první pětky zemí s nejvíce rostoucí cenou nemovitostí. Momentálně je obtížné odhadovat, jaký vliv budou mít na ceny rezidenčních nemovitostí opatření přijatá v rámci zamezení šíření COVID 19 - shrnuto níže v samostatné sekci. Dle odhadu ČNB by v následujícím období měl nemovitostní sektor být příslušnými opatřeními postižen nejméně ze sledovaných sektorů, přičemž negativní dopad na hrubou přidanou hodnotu by neměl přesáhnout 20 %, pro srovnání u nejvíce zasažených sektorů se předpokládá dopad na hrubou přidanou hodnotu až ve výši přesahující 70 %¹⁷.

¹² Makroekonomická predikce - duben 2020 publikace Ministerstva financí České republiky – dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2020/makroekonomicka-predikce-duben-2020-38089>

¹³ ČNB - Zpráva o inflaci – II/2020 - <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-inflaci/Zprava-o-inflaci-II-2020/>

¹⁴ Komentář k 51. zasadnutie výboru pre makroekonomické prognózy (apríl 2020)

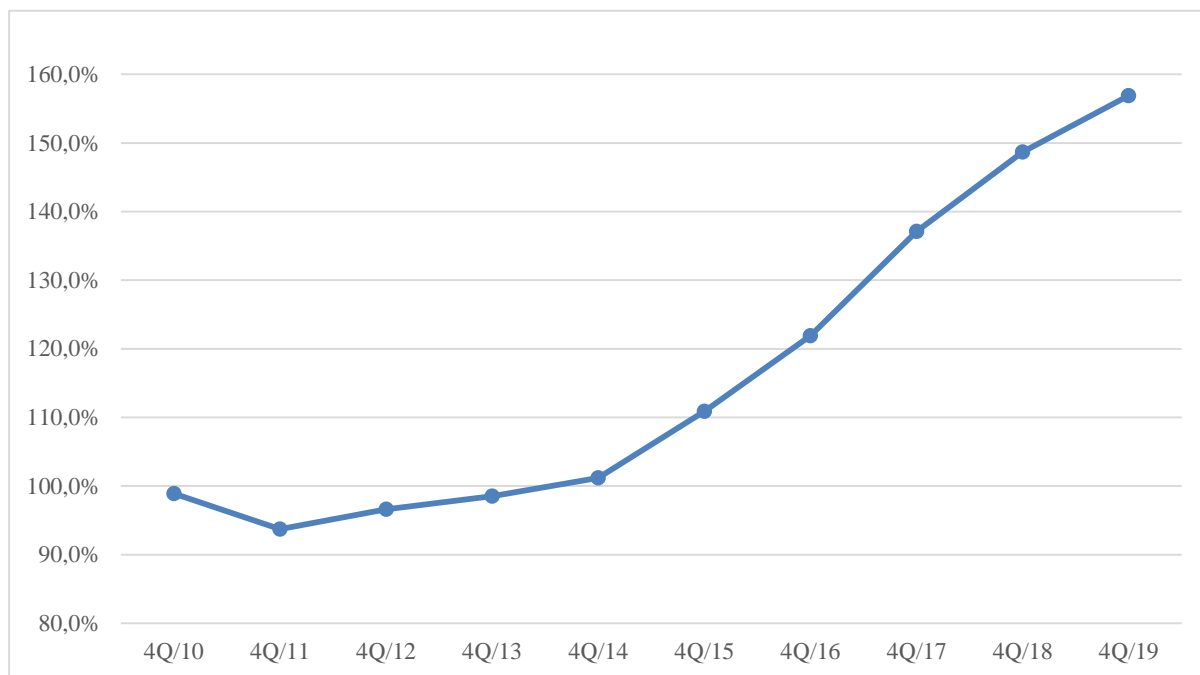
¹⁵ ČSÚ, Index nabídkových cen bytů, dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

¹⁶ Eurostat, House price index (2015 = 100), dostupné z:

<https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=en&code=teicp270>

¹⁷ ČNB - Zpráva o inflaci – II/2020 - <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-inflaci/Zprava-o-inflaci-II-2020/>

Index nabídkových cen bytů v ČR (průměr roku 2010 = 100 %)

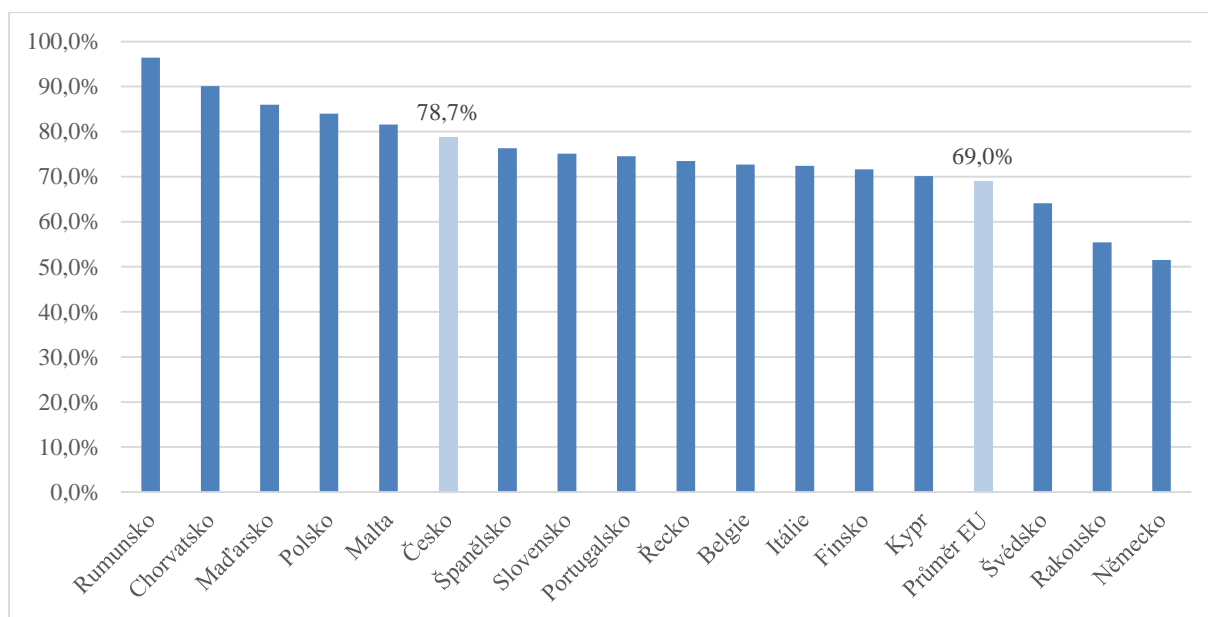


Zdroj: ČSÚ

Specifika českého trhu s residenčními nemovitostmi

Situace v České republice je specifická tím, že poměr, ve kterém preferují lidé vlastní bydlení před nájemním v roce 2018 činil 78,7 %, zatímco průměr v EU v témže roce činil 69 %. V porovnání s ostatními státy Evropské unie je patrné, že země bývalého východního bloku dosahují mnohem vyšší míry vlastnictví nemovitostí oproti pronájmu než země západní Evropy.

Vlastnictví a pronájem v ČR v porovnání s vybranými zeměmi EU¹⁸



¹⁸ Statista, Home ownership rate in selected European countries in 2018, dostupné z: <https://www.statista.com/statistics/246355/home-ownership-rate-in-europe/>

Dalším specifikem českého trhu jsou problémy s dostupností bydlení. Česká republika se ve statistikách společnosti Numbeo v roce 2019 umístila na 68. příčce z 95 sledovaných zemí v rámci celého světa a na 38. místě ze 40 sledovaných evropských zemí. Je tak mezi třetinou zemí, kde je poměr ceny nemovitostí vzhledem k příjmům nejhorší na světě, a dokonce třetí nejhorší v Evropě.¹⁹ O této skutečnosti vypovídá také fakt, že českému občanovi průměrně trvá 11,2 let, aby si mohl dovolit z ročních příjmů standardizovaný byt o velikosti 70 m².²⁰ Situaci na trhu komplikuje také doba potřebná k získání stavebního povolení. Světová banka v rámci své každoroční zprávy Doing Business uvádí, že Česká republika je v délce procesu až na 157. místě s procesem zahrnujícím 21 procedur a trvajícím průměrně 246 dní. Například Německo se umístilo na 30. místě s devíti procedurami a 126 dny, následované Polskem (39. místo) či Rakouskem (49. místo).²¹

Regulatorní vývoj ČNB a jeho dopady na trh

Dalším faktorem, který ovlivňuje realitní trh a ceny nemovitostí jsou hypoteční sazby a vývoj v oblasti hypoték obecně. V roce 2016 zavedla Česká národní banka (ČNB) doporučení na limity ukazatelů pro poskytování hypotečních úvěrů. Maximální hranice ukazatele výše úvěru k hodnotě zajištění (Loan to value – LTV) je stanovena na 90 % s tím, že banky mohou poskytnout maximálně 15 % úvěrů s LTV mezi 80 a 90 %. Dále, ČNB v říjnu 2018 doporučila při vyhodnocení hypotečních žádostí sledovat další ukazatele, a to celkové zadlužení žadatele k jeho příjmům (Debt to income – DTI) a výše dluhové služby k příjmům žadatele (Debt service to income – DSTI). DTI by nemělo přesáhnout devítinásobek čistého ročního příjmu žadatele a DSTI, tedy poměr mezi celkovou výší splátek a čistým měsíčním příjmem žadatele o úvěr, by neměl přesáhnout 45 %.²² Doporučení ČNB mělo za následek zhoršení dostupnosti hypoték především pro skupiny obyvatel s nižšími příjmy a mladé rodiny a celkově snížilo počet úspěšných žadatelů. V souvislosti s probíhající pandemií viru COVID-19 a jejími ekonomickými konsekvencemi došlo s účinností k 1.4.2020 ze strany ČNB k uvolnění limitů LTV (nově maximálně 5 % úvěrů nad 90 % LTV) a DSTI (nově maximálně 5 % úvěrů nad 50 % DSTI) a zrušení omezení vztahujícího se k ukazateli DTI.

Shrnutí

Na základě makroekonomického vývoje, vývoje cen nemovitostí, specifík českého trhu a doporučení regulačních orgánů lze situaci s rezidenčním bydlením shrnout do několika závěrů. Poptávka po vlastním bydlení je v České republice stále na vysoké úrovni, nicméně z důvodů nedostatečné výstavby způsobené legislativou, která neúměrně prodlužuje schvalovací proces a proces výstavby, není na nabídkové straně dostatek nemovitostí. Společně se stále se zpřisňujícími podmínkami pro poskytování hypotečních úvěrů a zvyšující se cenou nemovitostí, což má dopad převážně na mladé rodiny a nízkopříjmové skupiny, tento vývoj implikuje rostoucí zájem o bydlení nájemní. Samozřejmě s ohledem na ekonomické dopady viru COVID-19 lze očekávat krátkodobé oslabení poptávky, ať už o vlastní či nájmení bydlení, nicméně dle názoru Emitenta by nemuselo dojít k příliš velkému poklesu poptávky, a to jak z důvodu opatření vlády (zrušení daně z nabytí nemovitostí, moratorium na nájmy a příspěvky podnikatelským subjektům), ČNB (již výše zmíněné zmírnění parametrů pro poskytování hypoték), tak s ohledem na obecný ústup pandemie na území ČR a zrychlené rozvolňování restriktivních opatření, která zásadním způsobem ovlivnila zejména maloobchodní sektor.

Specifika trhu rezidenčních nemovitostí ve městech ČR

Demografický vývoj

Vývoj trhu rezidenčních nemovitostí ve městech je do velké míry ovlivněn demografickými trendy. Mezi hlavní lze zařadit růst populace, urbanizace a přesun obyvatel do měst či gentrifikací, tedy situací, kdy se bohatší obyvatelé stěhují do centrálních částí měst, čímž zvedají poptávku a tím tak ceny nemovitostí nejen v užším, ale nepřímo i v širším centru města.

¹⁹ Numbeo, Property Prices Index by Country 2019 Mid-Year, dostupné z: https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp

²⁰ Deloitte, Property index, Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/lu/Documents/realestate/lu-property-index-2019.pdf>

²¹ The World Bank, Dealing with Construction Permits, dostupné z: <https://www.doingbusiness.org/en/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits>

²² ČNB, Doporučení – limity pro poskytování hypotečních úvěrů, dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuzeni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/index.html>

Demografický vývoj v Praze kopíruje světové trendy. Dle analýzy společnosti CE-Traffic, která vychází z dat mobilních operátorů se v Praze dlouhodobě zdržuje 1,55 milionu obyvatel, které je možná považovat za rezidenty.²³ Praha se od roku 2008 do roku 2018 vyznačuje 6 % růstem obyvatelstva a je tak společně se středočeským krajem oblastí s nejvyšším přírůstkem obyvatel v ČR. Ve zbytku České republiky dochází v některých krajích k vyliďňování. Například v Karlovarském a Moravskoslezském kraji byl počet osob v roce 2018 o čtyři procenta nižší než v roce 2008. Z krajských měst pak dochází k růstu počtu obyvatel například v Brně či Olomouci, naproti tomu Ostrava ztratila mezi lety 2008 až 2018 téměř 18 tisíc obyvatel.²⁴

Výrazným faktorem ovlivňující trh rezidenčních nemovitostí a také projekty financované Eminentem je turismus. Rozvoj turismu, a především sdíleného ubytování přináší nové zdroje příjmů a zároveň ovlivňuje trh nájemního bydlení. Rozvoj sdíleného bydlení souvisí mimo jiné s rostoucím počtem turistů. Prahu v roce 2018 navštívilo více jak 7,8 milionu turistů, což je oproti roku 2017 nárůst o 12 %. V celé České republice to v roce 2018 bylo více jak 21 milionu osob, z nichž 50 % byli turisté zahraniční a meziroční nárůst byl 8,1 %.²⁵ Celkově v České republice bylo ve třetím čtvrtletí roku 2019 celkem 14 800 aktivních hostitelů na serveru airbnb.com, přičemž na Prahu jich připadá přibližně sedm tisíc.²⁶

Dalším faktorem, který výrazně ovlivňuje nájemní bydlení ve městech jsou počty studentů. V Praze v roce 2019 studuje 112 650 studentů, přičemž studentských lůžek je momentálně k dispozici celkem 26 700, z toho 25 100 v rámci veřejných ubytovacích kapacit a 1 600 lůžek v rámci privátních ubytovacích zařízení specializujících se výlučně na studentské bydlení. Poměr studentů na lůžko je v Praze tak 14:1. Průměrná cena privátního studentského ubytování se pak během roku 2019 zvedla o 5 až 10 % a pohybuje se mezi 10 až 15 tisíci korunami za měsíc v závislosti na typu pokoje.²⁷ Uzavření vysokých škol z důvodu pandemie COVID-19 bude dle názoru Emitenta mít pouze zanedbatelný vliv na poptávku po studentském bydlení, a to zejména s ohledem na dočasnou povahu těchto opatření, která jsou již nyní (květen 2020) uvolňována a vysoké školy se vrací, ač v omezeném režimu, k výuce.

Vývoj počtu a cen nabízených jednotek

V červnu 2019 bylo v Praze nabízeno 5 441 bytů nových a 6 068 starších bytů k prodeji.²⁸ Dlouhodobým trendem v Praze je také snižující se množství dostupných jednotek s dlouhodobým nájemním bydlením. V roce 2016 bylo dostupných k pronájmu 9 100 bytů, v roce 2017 to bylo 7 450 a v roce 2018 už jen 6 324 bytových jednotek. Největší zájem je v Praze o byty s dispozicí 1+kk, 1+1, 2+kk a 2+1.²⁹ Ke konci 3. kvartálu 2019 bylo v nabídkách developerů ke koupi nejvíce nových bytových jednotek s dispozicí 2+1 a 2+kk s průměrnou rozlohou 70,7m². Ukazuje se, že dispozice 2+kk a 2+1 je vyhledávána jak u pronájmů starších bytů, tak při nové bytové výstavbě, kde tvoří v současnosti více jak 36 % všech nových nabízených bytů. Průměrná nabídková cena bytu v novostavbě vzrostla v Praze od roku 2014 do září 2019 o 68,4 % na současných 110 000 Kč/m².³⁰

Nájmy v Praze vzrostly od roku 2013 do roku 2018 o více než 44 %.³¹ Obecně platí, že čím větší byt, tím je dražší. Při přepočtu na cenu za metr čtvereční ale vycházejí nejdražší byty 1+kk. v Praze stojí nájem tohoto bytu průměrně 370 Kč. Velké rozdíly jsou také mezi jednotlivými městskými částmi. Nejdražší nájem na metr čtvereční byl na konci roku 2018 na Praze 1 – 433 Kč/m², dále pak na Praze 2, kde je výše průměrného nájmu 389 Kč/m². Další Městské části se pak pohybují v rozmezí od 299 do 375 Kč za metr čtvereční. Optimálním

²³ Hlavní město Praha, Praha potřebuje byty pro 1,5 milionu obyvatel. Odpovědi je kvalitní rozvoj nevyužívaných ploch, dostupné z:

http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/praha_potrebuje_byty_pro_1_5_milionu.html

²⁴ ČSÚ,

Databáze demografických údajů za obce ČR, dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demografickych-udaju-za-obce-cr>

²⁵ ČSÚ, Cestovní ruch, dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cestovni_ruch

²⁶ IPR, Fenomén Airbnb a jeho dopady v kontextu hl. m. Prahy, dostupné z:

http://www.iprpaha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni_realitni_trh/fenomen_airbnb_a_jeho_dopady_v_kontextu_hl.m.prahy.pdf

²⁷ Savills, Student housing in Prague, dostupné z: https://www.savills.co.uk/research_articles/229130/293114-0

²⁸ Deloitte, Deloitte Develop Index, dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ_DELOITTE_DEVELOP_INDEX_1911.pdf

²⁹ IPR, Analýza prodejních cen nemovitostí a struktury poptávky na pražském rezidenčním trhu, dostupné z:

http://www.iprpaha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analzy/bydleni_realitni_trh/analiza_prodejnich_cen_nemovitosti_a_struktury_poptavy_na_prazskem_rezidencnim%20trhu.pdf

³⁰ Deloitte, Deloitte Develop Index, dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ_DELOITTE_DEVELOP_INDEX_1911.pdf

³¹ ARTN, Trend Report 2019, dostupné z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2019/05/TrendReport-2019_CZ_web.pdf

bytem jak z pohledu nájemce, tak z pohledu pronajímatele je tedy byt o velikosti 2+kk nebo 2+1 v centrální části města.³²

Situace v ČR je obdobná. Největší objem prodeje bytů za druhý kvartál roku 2019 byl po Praze (61,2 %), v Brně (10,2 %), Plzni (4,4 %) a Olomouci (3,3 %) při průměrné ceně 60 700 Kč/m² v rámci České republiky.³³ Obdobně rostou i ceny nájmu v rámci České republiky. V Brně meziročně vzrostly v období 10/2018 až 10/2019 o 3,8 %, v Plzni dokonce o 9 %, a to u nejžádanější dispozice 2+kk.³⁴

Ze střednědobého hlediska o nájem zájem dále poroste. Ceny bytů stoupají a hypotéky jsou díky přísnější regulaci méně dostupné. Nájem se tak nestává pouze alternativou k vlastnímu bydlení, ale stále častěji je to jediná reálná možnost.³⁵

Epidemie COVID-19 a související opatření mají na residenční trh rozličné dopady. V zájmu ochrany nájemníků a podpory pronajímatelů byla přijata mnohá opatření, mezi něž patří odklad nájemného, zastropování jeho výše, možnosti odkladu splátek hypoték na tři nebo šest měsíců, ale také spoluúčast státu na nájemném za určitých podmínek.

Přijatá opatření také ovlivnila kapacity stavebních firem. Dopady se mohou projevit na délce stavebních prací a také ovlivnit jejich cenu. V rámci přípravy rekonstrukce projektů může dojít ke zdržení, a to především kvůli omezenému fungování úřadů, které schvalují různé části projektové dokumentace.

V neposlední řadě došlo ke kolapsu trhu krátkodobého bydlení. Tato skutečnost krátkodobě ovlivní nájemní vztahy, a to především v oblastech s velkým zastoupením cestovního ruchu, kde došlo k velkému přílivu uvolněných bytů na trh. Část majitelů stále vyčkává s uvolněním těchto bytů na trh s ohledem na možné uvolnění opatření v druhé půlce roku, ale většina majitelů se již nyní pokouší využít tyto nemovitosti a jednotlivé byty na dlouhodobé bydlení, a to minimálně do doby oživení turistického ruchu. Krátkodobě může tak na trhu nájemního bydlení převyšovat nabídka nad poptávkou a může docházet k poklesu nájmu. Jisté riziko také může představovat očekávaný růst nezaměstnanosti.

V několikaměsíčním horizontu by se však měl sektor stabilizovat a dále těžit ze své stability. V důsledku celkového strukturálního nedostatku bytů v lokalitách jako Praha či Brno může ve střednědobém horizontu opět docházet k tlakům na růst nájemného.

Na podnikání Emitenta a Skupiny v rámci rezidenčního portfolia má COVID-19 jen omezený dopad. V rámci provozovaných nemovitostí Emitent dosud nezaznamenal jakékoli výpadky placení nájemného u dlouhodobého bydlení, pouze část komerčních nájemců požádala o odklad nájemného do doby znovuotevření jejich provozoven. U stavebních projektů došlo k úpravě harmonogramu některých rekonstrukcí. Strategický zájem rekonstrukcí a následného pronajímání nemovitostí zůstává nezměněn.

Ve střednědobém výhledu bude Emitent a Skupina těžit především z toho, že jejich nemovitosti jsou umístěny v centru velkých českých měst, kde je poptávka po bydlení dlouhodobě stabilní a je zde také vyšší kupní síla obyvatel.

Retail Parky v České a Slovenské republice

Segment retail parků patří mezi nejrychleji rostoucí v rámci komerčních nemovitostí. K lednu 2019 se v Evropě rozkládaly na celkové ploše 50,1 milionů m², což představuje 2,2% růst oproti předchozímu roku. Z toho připadá na západní Evropu 44,4 milionů m² a na centrální východní Evropu 5,7 milionů m². Západní Evropa se dle posledních průzkumů pohybuje na úrovni nasycení a developeri jsou tak více nuceni do hledání inovativních schémat zahrnujících například i aktivity pro volný čas či Food & Beverage aktivity. Naproti tomu v oblasti centrální a východní Evropy stále trh retail parků vykazuje relativní nedostatek a je zde prostor pro další růst. Tyto skutečnosti dokazuje i meziroční růst o 4 % v rámci CEE regionu oproti 1,9 % v Evropě západní. Také meziroční srovnání nárůstu podlahové plochy ukazuje, lepší postavení regionu CEE, když během roku 2018

³² Aktuálně.cz, Růst nájmu malých bytů se v Praze zastavil. Ostatní města ale metropoli rychle dohání, dostupné z:

<https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/najmy-v-brne-a-plzni-rostly-ve-3-ctvrtleti-rychleji-nez-v-pr/r~50e3198aee5d11e984260cc47ab5f122/>

³³ Deloitte, Deloitte Real Index Q2 2019, dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ-Real-index-2Q-2019.pdf>

³⁴ Aktuálně.cz, Růst nájmu malých bytů se v Praze zastavil. Ostatní města ale metropoli rychle dohání, dostupné z:

<https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/najmy-v-brne-a-plzni-rostly-ve-3-ctvrtleti-rychleji-nez-v-pr/r~50e3198aee5d11e984260cc47ab5f122/>

³⁵ KPMG, Investiční byty a nájemní bydlení v Praze, dostupné z: <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/cz/pdf/2019/KPMG-investicni-byty.pdf>

přibýlo 219 tisíc m², což představuje meziroční nárůst o 16,8 % oproti 776 tisíci m² v regionu východní Evropy, což je naopak meziroční pokles o 20,6 %.³⁶

Dle společnosti Cushman & Wakefield se v oblasti CEE dále předpokládá pozitivní trend a růst, který bude tažen především rozvojem Retail Parků s rozlohou do 5 000 m² v oblastech středních a menších měst, případně předměstí měst větších.

Z hlediska výnosnosti je oblast Retail Parků atraktivní a stabilní a oproti dalším sektorům nabízí v posledních letech nejvyšší výnos. A to přesto, že realitní trh se v posledních letech vyznačuje poklesem výnosnosti. Za příčinu poklesu lze označit rostoucí cenu nemovitostí, která při stabilní výši nájemného nabízí jako důsledek zvýšení tržní hodnoty relativně nižší výnos. Tato skutečnost je pro stávající majitele přívětivá, jelikož rostoucí tržní ocenění pro ně představuje kapitálové zhodnocení investic. Výše nájemného, napříč celým realitním trhem, zaznamenala mírný růstový trend. Jeho stabilita umožňuje s relativně vysokou mírou pravděpodobnosti předpovídat cash flow z investic na léta dopředu.

Česká republika zůstává v oblasti CEE stále leaderem co se podlahové plochy týká. V roce 2018 bylo dokončen 24 000 m² a předpokládá se, že tento trend bude pokračovat i v roce 2020. Stejně, jako v dalších částech regionu je i v České republice výnosnost Retail parků na lepší než v případě kancelářských prostor a průmyslových zón, když na konci roku 2017 dosahovala 6 % v porovnání s 5,75 % u průmyslových zón a 4,6 % u kancelářských prostor.³⁷

Segment Retail Parků na Slovensku je v porovnání s Českou republikou méně rozvinutý. Vzhledem k vysoké podobnosti těchto dvou trhů se u něho však dá očekávat podobně rostoucí trend, jaký už zčásti zaznamenaly retail parky v ČR. Výnosnost retail parků na Slovensku dosahovala 7,5 % ve čtvrtém kvartálu roku 2017. Naproti tomu výnosnost průmyslových zón byla 6,5 % a kancelářských prostor 6,25 %.³⁸

Emitent a Skupina nepředpokládá, že bude mít současná situace plynoucí z šíření epidemie COVID-19 zásadní dopad na fungování a provoz jejího portfolia retail parků. Důvodem je především struktura obsazenosti portfolia, tedy skladba nájemců, která je tvořena primárně silnými společnostmi z oblasti maloobchodu, ať už původem tuzemskými, či zahraničními. Tyto společnosti mají mnohaletou tradici fungování na českém i slovenském trhu a měly by být vůči určitým výkyvům ekonomiky rezistentní. Skupina je s drtivou většinou zástupců těchto společností v pravidelném kontaktu a dlouhodobě udržuje nadstandardně dobré vztahy. Z komunikace s nimi v posledních dnech a týdnech vyplývá, že vzniklou situaci zvládají a s určitou pomocí ji budou schopni bez větších obtíží překonat, a to zejména s ohledem na navrhovanou participaci státu na nájemném postižených subjektů. Podle dosavadního vývoje lze konstatovat, že i přes omezené příjmy způsobené uzavřením poboček se nájemci snaží dostát svým smluvním závazkům a podle svých možností se snaží hradit nájemné a další platby dle platných nájemních smluv.

V České republice se vláda rozhodla s určitými omezeními znovu otevřít obchody dne 27. dubna 2020. Většina nájemců od té doby opět začala fungovat, i když pouze v omezeném režimu. Provoz byl plně obnoven v ČR dne 25.5.2020 a na Slovensku dne 20.6.2020 (datum zrušení zákazu nedělního prodeje).

Dopad na podnikání Emitenta

Eminent financuje projekty, které cílí na trh nájemního bydlení, poskytování krátkodobých pronájmů a studentského bydlení, a to převážně v Praze, Brně a Olomouci. Dlouhodobá strategie Fidurocku je primárně nákup, rekonstrukce a následný pronájem nemovitostí v centrálních lokalitách těchto měst. Tato strategie je v souladu s makroekonomickým a demografickým vývojem, jakožto s vývojem trhu nemovitostí a nájemního bydlení v České republice a ve střednědobém horizontu lze očekávat, že výše uvedené faktory, kterými jsou především makroekonomická situace, stále zvětšující se nedostupnost vlastního bydlení, nedostatečné výstavba nových bytů či rozvoj turismu, povede ke zvětšující se poptávce o nájemní bydlení. V případě retailového portfolia je strategie kupovat vysoce kvalitní retail parky v dobrých lokalitách či kupovat retail parky, kde je Fidurock schopen zvednout hodnotu přejednáním podmínek nájemních smluv, rozšířením nebo remodelingem prostorů. Fidurock se také věnuje developmentu retail parků v lokalitách, které splňují potřebná kritéria. Retail parky mohou vykazat dobrou odolnost proti potenciálnímu ekonomickému poklesu – retail parky mají často v

36 CUSHAMN & WAKEFIELD, European Retail Parks – summer 2019, dostupné z: <http://www.cushmanwakefield.co.uk/en-gb/research-and-insight/2019/european-retail-parks>

37 European Retail Park Development Report, publikace Cushman & Wakefield, Dostupné online na: http://www.cushmanwakefield.com/~media/reports/uk/EUROPEAN_RETAIL_PARK_DEVELOPMENT_REPORT_FINAL.pdf

38 Tamtéž

dané spádové oblasti monopolní postavení a stimulují poptávku místního trhu po produktech denní spotřeby, pro které se zákazníkům nevyplatí cestovat na delší vzdálenost, nebo si je objednávat online, což v kombinaci s dlouhodobými smlouvami a vztahy s partnery Fidurocku, zkušenostmi a expertízou zajišťuje stabilní výnosnost.

Na základě analýzy stávající situace Emitent a Skupina vytvořili projekci hospodářských výsledků, která zohledňuje vliv dopadů COVID-19 a souvisejících vládních opatření na retailové a residenční portfolio. Skupina i s ohledem vlivu dopadu COVID-19 zamýšlí nadále realizovat své strategické cíle a realizovat plánované projekty. V současné době je otevřeno více než 95 % prostor retailového portfolio v rámci Skupiny.

4.4.2 Základ prohlášení Emitenta o postavení v hospodářské soutěži

Zdroje informací prezentovaných v sekci tohoto Prospektu výše vycházejí z interních podkladů a analýz Emitenta a veřejně dostupných informací. Konkrétní zdroje jsou uvedeny v poznámkách pod čarou a dále v kapitole „*Odpovědné osoby, údaje třetích stran, schválení příslušným orgánem*“.

4.5 Prognózy nebo odhad zisku

Prognóza ani odhad zisku Emitenta nebyly vyhotoveny a nejsou součástí tohoto Prospektu.

5. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl podrobně 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. Následující shrnutí rizikových faktorů není vyčerpávající, nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoliv ustanovení emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo závazky 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 nabyvatelem Dluhopisů.

5.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a ke Skupině Emitenta:

5.1.1 Finanční rizikové faktory:

(a) Kreditní riziko (míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká)

Existuje riziko, že dlužníci Emitenta (tj. jednotlivé projektové společnosti v rámci Skupiny) řádně a včas neuhradí své závazky vůči Emitentovi. Vzhledem k tomu, že Emitent poskytne prostředky získané z emise Dluhopisů jako vnitroskupinové financování těmto projektovým společnostem v rámci Skupiny Emitenta, schopnost Emitenta řádně a včas splácet závazky vyplývající z Dluhopisů bude závislá na schopnosti Skupiny (resp. jednotlivých projektových společností) generovat dostatečné výnosy a zabezpečit tak úhradu jejich závazků. Dále existuje riziko významného negativního trendu nebo nepředvídatelné skutečnosti, která způsobí neschopnost Emitenta nebo jiných osob ze Skupiny Emitenta splácet řádně a včas své závazky nebo neschopnost zpeněžit svá aktiva za přiměřenou cenu v přiměřeném časovém rozpětí.

Kreditní riziko spočívá zejména (i) v případné platební neschopnosti nájemců nemovitostí, které jsou ve vlastnictví Skupiny; (ii) neobsazenosti nemovitostí ve vlastnictví Skupiny.

Emitent je účelově založená společnost, která nebude vykonávat jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků z Dluhopisů, pokud by primární zdroj splacení Dluhopisů (čili splátky vnitroskupinového financování) nebyl dostatečný na jejich úplné splacení.

Emitent prostředky získané z emise Dluhopisů neposkytne žádné společnosti mimo Skupinu Emitenta a v tomto smyslu tedy neexistuje riziko kreditní závislosti Emitenta na jiných společnostech mimo Skupinu Emitenta.

V souvislosti s pandemií COVID-19 je na místě zdůraznit, že související vládní opatření mají dopad i na Emitenta, respektive členy jeho Skupiny, přičemž vládní opatření a jejich důsledky (omezení maloobchodu, uzavření škol) mají a do budoucna i budou mít vliv na peněžní toky Emitenta, přičemž lze očekávat zvýšenou míru platební neschopnosti jednotlivých nájemců a v krátkodobém horizontu také nižší obsazenost nemovitostí.

Emitent však nepředpokládá, že současná situace plynoucí z šíření epidemie COVID-19 by měla zásadní dopad na fungování a provoz portfolia retail parků či rezidenčních nemovitostí v rámci Skupiny. Důvodem je především struktura obsazenosti portfolia, tedy skladba nájemců, která je tvořena primárně silnými společnostmi z oblasti maloobchodu, ať už původem tuzemskými, či zahraničními. Tyto společnosti mají mnohaletou tradici fungování na českém i slovenském trhu a měly by být vůči určitým výkyvům ekonomiky rezistentní. Emitent, respektive členové Skupiny jsou s drtivou většinou zástupci těchto společností v pravidelném kontaktu a dlouhodobě udržují nadstandardně dobré vztahy. Z komunikace s nimi v posledních dnech a týdnech vyplývá, že vzniklou situaci zvládají a s určitou pomocí ze strany státu ji budou schopni bez větších obtíží překonat. Podle dosavadního vývoje lze konstatovat, že i přes omezené příjmy způsobené uzavřením poboček se nájemci snaží dostát svým smluvním závazkům a podle svých možností se snaží hradit nájemné a další platby dle platných nájemních smluv.

(b) *Riziko likvidity (míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká)*

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vyplývajícím z Dluhopisů. Tato situace může nastat zejména v případě opožděných plateb jistiny a/nebo úroků v souvislosti s úvěry poskytnutými v rámci Skupiny Emitenta. Likvidita Emitenta je závislá na likviditě jednotlivých projektových společností, které jsou součástí Skupiny Emitenta. Je namístě také zdůraznit relativně nízkou likviditu klíčových aktiv jednotlivých projektových společností, tj. příslušných pozemků a budov. Investice do nemovitostních projektů jsou obecně mnohem méně likvidní, než je tomu u jiných aktiv.

5.1.2 Rizikové faktory spjaté s předmětem podnikání Emitenta a Skupiny

(a) *Riziko Emitenta jako účelové společnosti bez historie (míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká)*

Emitent je společností založenou krátce před vyhotovením tohoto prospektu výlučně za účelem emise Dluhopisů a zajištění financování v rámci Skupiny, Emitent nevykonává ani nebude vykonávat žádnou jinou podnikatelskou činnost, zdrojem příjmů Emitenta tak budou výhradně splátky vnitropodnikových úvěrů poskytnutých Emitentem projektovým společností v rámci Skupiny. Finanční situace Emitenta a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů jsou tedy závislé na těchto projektových společnostech ze Skupiny, kterým bude Emitentem poskytnuto financování a na jejich hospodářských výsledcích. Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné zdroje příjmů, bude v případě nepříznivé hospodářské situace jednotlivých projektových společností schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak). V těchto případech neexistuje záruka, že Emitent bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.

(b) *Riziko neobsazenosti prostor pronajímaných členy Skupiny (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)*

Prostory pronajímané členy Skupiny Emitenta (jednotlivými projektovými společnostmi) mohou zůstat delší dobu neobsazené, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících nájemních smluv se neobsazenými mohou stát. Toto může mít dopad na příjmy pronajímatele, a tedy na výslednou finanční situaci příslušného člena Skupiny Emitenta, která se odpovídajícím způsobem promítne i do finanční situace Emitenta. Toto riziko je zásadní a může sekundárně aktivovat další rizika. Absence pronájmů může mít v krajním případě za následek zastavení daného projektu v developerské fázi nebo významný pokles hodnoty již dokončeného projektu. Aktuální stav obsazenosti u každého projektu je potenciálním investorům k dispozici v části 4.2.1 „Hlavní činnost Emitenta a Skupiny“.

(c) *Riziko střetu zájmů mezi akcionáři (a členy orgánů Emitenta) a Vlastníky Dluhopisů (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)*

Emitent je 100 % vlastněnou dceřinou společností společností Fidurock Private Equity Participations B.V., reg. č. 64504204. Emitent nemůže zcela vyloučit, že v budoucnosti nedojde ke změně strategie, a že jediný akcionář Emitenta či některý ze členů Skupiny nezačne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny se zřetelem na prospěch Skupiny jako takové či na prospěch koncových vlastníků Emitenta spíše než ve prospěch Emitenta. Takové změny mohou mít podstatný vliv na hospodářskou situaci Emitenta ve vztahu vůči Vlastníkům dluhopisů.

Osoby zastoupené v řídicích a dozorčích orgánech Emitenta rovněž zastávají funkce v jiných subjektech personálně či jinak propojených s Emitentem (tj. ostatními členy Skupiny) a zároveň jsou koncovými vlastníky Emitenta a dalších členů Skupiny. V případech, kdy takové osoby jednají za Emitenta, může být jejich jednání o rozhodování o zájmech ovlivněno střetem zájmů. V takových případech nelze obecně vyloučit, že uvedené osoby při zvažování různých, případně i protichůdných zájmů týkajících se Emitenta, dospějí k rozhodnutím, která by neučinily, kdyby žádné takové vazby neexistovaly. Nelze vyloučit, že taková rozhodnutí by mohla mít nepříznivý dopad na hospodářské výsledky a finanční situaci Emitenta či celé Skupiny a schopnost plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

(d) *Riziko možného poklesu hodnoty nemovitostí ve vlastnictví členů Skupiny (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)*

Hodnota pozemků a budov vlastněných členy Skupiny Emitenta se může měnit v čase v závislosti na lokalitě, technickém stavu a standardu nemovitostí, výši nájemného, jejich obsazenosti a celkové

poptávce na trhu komerčních a rezidenčních nemovitostí a preferencích a poptávce spotřebitelů. Negativní změna v těchto faktorech nebo jejich zhoršení oproti konkurenčním nemovitostem může mít za následek snížení jejich hodnoty. Případné ocenění nemovitostí vlastněných členy Skupiny Emitenta nemusí odrážet jejich tržní hodnotu a nelze vyloučit, že toto může mít dopad na výsledky hospodaření příslušných členů Skupiny a tím pádem zprostředkovaně i na hospodářské výsledky Emitenta

(e) *Kreditní riziko členů Skupiny (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)*

Kreditní riziko členů Skupiny spočívá zejména v případné platební neschopnosti nájemců jednotlivých nemovitostí, které jsou ve vlastnictví Skupiny Emitenta. Ačkoli dosavadní platební morálku jednotlivých nájemců lze považovat za velmi dobrou, nelze zcela vyloučit, že tento stav se může zásadně změnit, a to zejména v návaznosti na makroekonomickou situaci.

5.2 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Investice do Dluhopisů jsou rizikové a jejich nákup je vhodný pouze pro investory s takovými znalostmi a zkušenostmi v oblasti finančních trhů a investování, které jim umožní vyhodnotit rizika a výhody investování do Dluhopisů. Před investičním rozhodnutím by potenciální kupec s ohledem na svoji vlastní finanční situaci a investiční cíle měl pečlivě zvážit veškeré informace uvedené v tomto Prospektu s důrazem na rizika a omezení uvedená níže. Rizika a omezení spojená s Dluhopisy zahrnují zejména následující rizikové faktory:

(a) *Riziko úrokové sazby z Dluhopisů (míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká)*

Vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (dále jen „tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

(b) *Riziko likvidity (míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká)*

Emitent nezamýšlí požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování. Nemůže tedy existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude dlouhodobě fungovat. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

(c) *Inflační riziko (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)*

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.

(d) *Riziko předčasného splacení (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)*

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.

(e) *Riziko nesplacení (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)*

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nulová.

(f) *Riziko zdanění (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)*

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné nároky či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, 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 nicméně neměli při získání, prodeji či splacení Dluhopisů spoléhat na stručné a obecné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu nebo v Emisních podmínkách, ale měli by se poradit ohledně jejich individuálního zdanění s daňovými poradci. Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi toho, že případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než původně předpokládali a/nebo že investorovi může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Vlastník dluhopisů přebírá zodpovědnost za veškeré daňové povinnosti, které mohou vyplývat z jakékoli platby v souvislosti s Dluhopisy bez ohledu na jurisdikci, vládní či regulační orgán, státní útvar, místní daňové požadavky či poplatky. Emitent nebude Vlastníky dluhopisů kompenzovat za daně, poplatky a další náklady, které Vlastníkům dluhopisů vzniknou v souvislosti s peněžními toky z Dluhopisů.

(g) *Riziko spjaté s poplatky (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)*

Nákup Dluhopisů podléhá poplatkům dle platného ceníku Manažera emise, přičemž ke dni vyhotovení tohoto Prospektu tento poplatek činí až 3,0 % z objemu transakce. Aktuální ceník Manažera je uveřejněn na webových stránkách Manažera v sekci „o nás“, podsekci „dokumenty“, části nazvané „smluvní dokumentace“ – přímý odkaz: https://www.cyrus.cz/getmedia/53da60ba-ad5e-4d05-9675-ad4b874d2a06/Cenik_01072019.pdf.aspx. Investor je dále k nákupu Dluhopisů povinen mít zřízen majetkový účet v Centrálním depozitáři cenných papírů, přičemž jeho zřízení prostřednictvím Manažera nepodléhá žádnému poplatku a vedení následně podléhá poplatku dle ceníku CDCP, nejméně však poplatku ve výši 99,- Kč měsíčně. Poplatky spojené s nabytím Dluhopisů negativně ovlivňují celkový čistý výnos investice.

6. EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané společností **Fidurock Project Financing a.s.**, se sídlem Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 08742278, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24935, identifikační kód právnické osoby (LEI): 315700XP2AGET2QQS756 (dále jen „**Emitent**“), dle českého práva v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos, splatné v roce 2025 (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 představenstva Emitenta ze dne 9.6.2020. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003526337.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, a Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14.6.2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), prospekt Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“), jehož součástí je znění Emisních podmínek Dluhopisů k datu schválení Prospektu. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2020/087530/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00036/CNB/572 ze dne 7.7.2020, které nabylo právní moci dne 8.7.2020, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Toto znění Emisních podmínek Dluhopisů k datu schválení Prospektu bylo uveřejněno a je k dispozici na internetových stránkách Emitenta <http://www.fidurock.com/> (v sekci „Pro Investory“, podsekci „Fidurock Project Financing“).

ČNB vykonává dohled nad Emisí a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů (Dluhopisů).

ČNB posoudila Prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, resp. z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. ČNB při schvalování Prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat **CYRRUS, a.s.**, IČ: 63907020, se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou B 3800, identifikační kód právnické osoby (LEI): 31570010000000043551 (dále též 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 od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně Administrátora.

6.1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

6.1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise, název Dluhopisu

Dluhopisy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých), která může být dále zvýšena až o 50 %. Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě menší než 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých). Název Dluhopisů zní „DLUHOPISY FIDUROCK PF 5,60/25“.

6.1.2 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.

6.1.3 Omezení převoditelnosti

Dluhopisy jsou vydány jako neomezeně převoditelné.

6.1.4 Vlastníci dluhopisů

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

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 Dluhopisů 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.

6.1.5 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 účet vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

6.1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi 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 společnost. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

6.1.7 Schválení a povolení

Tyto Emisní podmínky, jakož i vydání Dluhopisů, bylo schváleno rozhodnutím představenstva Emitenta dne 9.6.2020. Emitent prohlašuje, že pro vydání Dluhopisů se nevyžadují žádná další usnesení, povolení nebo schválení.

6.1.8 Rovné postavení a povinnost splatit jmenovitou hodnotu

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejně a dále se zavazuje, že splatí jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami.

6.2 DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPIŠŮ A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

6.2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 10.7.2020 (dále jen „Datum emise“). Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise. Lhůta pro upisování začíná 10.7.2020 a končí dnem 1.7.2021 (dále jen „Lhůta pro upisování Dluhopisů“), přičemž úpis Dluhopisů proběhne formou veřejné nabídky.

6.2.2 Emisní kurz a předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % (sto procent) jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Manažerem tak, aby zohledňoval očekávaný poměrný alikvotní výnos za období od Data emise do dne jeho splatnosti a převažující aktuální podmínky na trhu. Vzhledem k tomu, že primární úpis Dluhopisů probíhá formou veřejné nabídky je cenou vždy emisní kurz, případně emisní kurz zvýšený způsobem popsaným v tomto odstavci.

Aktuální výše emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Emitenta, v sekci Pro investory, oddílu Fidurock Project Financing a.s. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Emitent nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 300.000.000,- Kč (slovy: tři sta milionů korun českých), Emitent má právo k Datu emise či v průběhu Lhůty pro upisování dluhopisů vydat Dluhopisy ve větším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % (padesát procent) předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně (v tranších) během Lhůty pro upisování dluhopisů. Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů

tvůřících Emisi budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta www.fidurock.com, v sekci „Pro Investory“, podsekcí „Fidurock Project Financing“, a to dne 10.7.2021.

6.2.3 Přijetí k obchodování

Dluhopisy nebudou předmětem žádosti o přijetí k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků ani v mnohostranném obchodním systému.

6.3 STATUS DLUHŮ Z DLUHOPISŮ

6.3.1 Status dluhů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené dluhy Emitenta, 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 srovnatelným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

6.3.2 Zajištění dluhů

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů nebudou nijak zajištěny.

6.4 POVINNOSTI EMITENTA

6.4.1 Povinnost zcizovat majetek jen za podmínek obvyklých v obchodním styku

Emitent se zavazuje zajistit, že v případě zcizení jakéhokoli majetku, který je ve vlastnictví Emitenta či členů Skupiny, bude majetek vždy zcizen za podmínek obvyklých v obchodním styku, přičemž protiplnění bude vždy poskytnuto peněžitou formou.

6.4.2 Povinnost poměru vlastního kapitálu vůči bilanční sumě

Emitent se zavazuje, že poměr vlastního kapitálu Emitenta vůči celkové bilanční sumě (součtu všech pasiv) nepoklesne pod 20 %, pokud by se tak stalo (např. v důsledku přijetí externího financování, zejména výtěžku této Emise), pak Emitent zajistí, aby vlastní kapitál byl nejpozději do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy tento poměr poklesl pod 20 % doplněn tak, aby tento poměr opět byl vyšší než 20 %.

6.4.3 Zákaz poskytování ručení

Emitent se zavazuje zajistit, že Emitent neposkytne žádné ručení za dluhy třetí osoby.

6.4.4 Informační povinnost Emitenta

Emitent bude písemně informovat Administrátora a oznámí Vlastníkům dluhopisů zveřejněním na webové stránce Emitenta jakýkoliv Podstatný případ porušení povinnosti (jak je definován v článku 6.9 těchto Emisních podmínek) nejpozději do 5 (slovy: pěti) Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl, nebo se o ní při vynaložení řádné péče dozvědět měl a mohl.

6.5 ÚROKOVÝ VÝNOS DLUHOPISŮ

6.5.1 Způsob úročení, výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,60 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny pololetně zpětně, vždy k 10.1. a 10.7 příslušného roku (každý takový den dále jen „**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 6.7 těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 10.1.2021. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí šestiměsíční období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující šestiměsíční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne splatnosti dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne dle článku 6.7.3 těchto Emisních podmínek). Pro vyloučení pochybností se uvádí, že žádný den nebude pro účely výpočtu úroku započítán dvakrát.

6.5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.6.2 těchto Emisních podmínek) nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem

definován v člancích 6.6.5, 6.7.2, 6.9.2 a 6.12.4.1 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 6.5.1 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.

6.5.3 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší 1 (slovy: jednoho) roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (slovy: tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (slovy: dvanácti) měsíců po 30 kalendářních dnech a celé období kalendářního roku (tzv. BCK Standard 30E/360).

6.5.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (slovy: jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k 1 (slovy: jednomu) Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (slovy: jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 6.5.3 těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku 6.5.4 bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa.

6.6 SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

6.6.1 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 10.7.2025 (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“).

6.6.2 Odkoupení Dluhopisů

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

6.6.3 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.

6.6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními článků 6.9 a 6.12.4.1 těchto Emisních podmínek.

6.6.5 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, avšak ne dříve než k datu, které připadá na den druhého (2.) výročí od Data Emise, a za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 6.14 těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději 37 (slovy: třicet sedm) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení a takový den připadá na poslední den kalendářního měsíce (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.6.5 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.6.5. V takovém případě bude Emitentem splacena jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem a společně s mimořádným úrokovým výnosem za předčasné splacení Dluhopisu, přičemž výše mimořádného úrokového výnosu bude ve vztahu ke každému Dluhopisu určena jako jedna šestatřicetina ročního úrokového výnosu připadajícího na předčasně splácenou část jmenovité hodnoty Dluhopisů z Dluhopisu stanoveného v souladu s čl. 6.5.4 násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti dluhopisů podle článku 6.6.5 těchto Emisních podmínek do Dne konečné splatnosti dluhopisů. Na výplatu Mimořádného úrokového výnosu se použijí ustanovení těchto Emisních podmínek ohledně výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisů.

6.6.6 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 6.5, 6.6, 6.9 a 6.12.4.1 těchto Emisních podmínek.

6.7 PLATEBNÍ PODMÍNKY

6.7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách, 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 euro, 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 Podstatný případ porušení povinnosti dle těchto Emisních podmínek.

6.7.2 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 také jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“). Případně-li Den výplaty na jiný než pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

6.7.3 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.

6.7.4 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 také 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 (slovy: 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 také 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. Pokud to nebude odporovat platným a účinným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty.

„**Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty**“ je den, který o 30 (slovy: 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.

„**Datem ex-jistina**“ se rozumí den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

6.7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské Unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor.

Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem/podpisy nebo podpisem ověřeným oprávněným pracovníkem Administrátora nebo správcem klienta), které bude obsahovat obsahovat dostatečnou informaci o bankovním účtu, na který má být platba provedena, umožňující Administrátorovi platbu provést; v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii ne starší 6 (šesti) měsíců platného výpisu z obchodního rejstříku a/nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, přičemž soulad údajů v takovémto výpisu s instrukcí ověří Administrátor (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“). Instrukce musí být v obsahu a formě odpovídající konkrétním požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna za Oprávněnou osobu takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen taktéž nejpozději 5 (pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zmocněnec, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.

Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika vázána) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí aktuální doklad o svém daňovém domicilu jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponese žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Pakliže výše uvedené doklady (zejména doklad o daňovém domicilu) nebudou Administrátorovi doručeny ve stanovené lhůtě, bude Administrátor postupovat, jako by mu doklady předloženy nebyly. Oprávněná osoba může tyto podklady dokládající nárok na daňové zvýhodnění doručit následně a žádat Emitenta prostřednictvím Administrátora o vrácení srážkové daně. Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu veškerých přímých i nepřímých nákladů vynaložených na vrácení daně.

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 5 (slovy: pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

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

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud kterákoliv Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 6.7.5 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 6.7.5 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 5 (slovy: pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za takový časový odklad. Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 6.7.5 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.

6.7.6 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 6.14 těchto Emisních podmínek. V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 6.12 těchto Emisních podmínek.

6.8 ZDANĚNÍ A VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ

Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta (tj. České republiky) mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů.

Nestanoví-li právní předpis nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak, Emitent neodpovídá za odvod jakýchkoli daní ani mu neplyne povinnost zaplatit jakékoli daně v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z Dluhopisů.

Příjem z Dluhopisů vyplácený fyzickým či právnickým osobám, českým či zahraničním daňovým residentům anebo i nerezidentům, obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úrokových výnosů Dluhopisů). V případě, že příjem podléhá srážkové dani, Emitent odpovídá za srážku daně u zdroje.

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

6.8.1 Zdanění v České republice

(a) Úrokový příjem

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při výplatě) ve výši 15 % (pro rok 2020).

Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu Evropské unie („EU“), (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2020).

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), nepodléhá srážkové dani, nýbrž tvoří součást obecného základu daně právnické osoby a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2020).

Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu EU, (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2020).

Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice, ledaže se příjemce úroku, který není českým daňovým rezidentem, rozhodne zahrnout úrokový příjem do daňového přiznání. V takovém případě, se mu sražená daň započte na jeho celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdrojů na

území České republiky. Základ daně a sražená daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka daně sražená plátcem se zaokrouhluje na celé Kč dolů. Základ srážkové daně se nesnižuje o nezdanitelnou část základu daně.

Shrnutí výše předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem a že daný úrok je podle daňového práva země, jejímž je příjemce úroku rezidentem, považován za jeho příjem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění výhodnějšího daňového režimu upraveného příslušnou smlouvou o zamezení dvojímu zdanění je podmíněn doložením aktuálního potvrzení o daňovém domicilu příjemce úroku a případně dalších potřebných dokumentů podle platné daňové legislativy a ustálené praxe. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 105/2016 Sb., jež shrnuje postupy při automatické výměně informací pro daňové účely dle globálního standardu CRS, postupy dle FATCA a Směrnice Rady 2011/16/EU ve znění směrnice Rady 2014/107/EU.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry atd.) mají za stanovených podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou..

(b) *Příjem z prodeje*

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - fyzické osoby umístěnou v České republice) se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícího sazbě daně ve výši 15 % (pro rok 2020).

Pokud Dluhopisy nebyly fyzickou osobou zahrnuty do obchodního majetku a doba mezi nabytím a prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 3 let, je příjem z prodeje Dluhopisů osvobozen od daně. Navíc, pokud úhrn příjmů z prodeje Dluhopisů, resp. veškerých cenných papírů, nepřesáhne u fyzické osoby v jednom kalendářním roce částku 100.000 Kč, je tento příjem osvobozen od daně i při nedodržení výše uvedeného tříletého časového testu.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - právnické osoby umístěnou v České republice), se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2020). U základního investičního fondu je sazba 5 % v roce 2020; u fondu penzijní společnosti a instituce penzijního pojištění s výjimkou penzijní společnosti nebo obdobné společnosti obhospodařující fondy obdobné fondům penzijního pojištění je sazba 0 % v roce 2020. Ztráty z prodeje jsou obecně daňově uznatelné.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem (fyzickou i právnickou osobou), který je však rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, které plynou od českého daňového rezidenta nebo od stálé provozovny českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (19 % u právnických osob, 15 % u fyzických osob v roce 2020), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak nebo není-li tento příjem osvobozen od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).

Pokud jsou Dluhopisy prodávány českým daňovým nerezidentem, který současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, nebo pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou nestanoví jinak, je kupující (český daňový rezident) obecně povinen srazit zajištění daně ve výši 1 % z příjmu z prodeje Dluhopisů. Toto zajištění daně je započitatelné na výslednou daňovou povinnost českého daňového nerezidenta v České republice.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající Vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice včetně zajištění daně vyloučit. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

6.8.2 Devizová regulace v České republice

Vydávání a nabytí 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.

V souladu se zákonem č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, v platném znění může však vláda České republiky vyhlásit nouzový stav, během jehož trvání může nařídit zákaz (i) nabývání peněžních prostředků v cizí měně, cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky, jakož i penězi ocenitelných práv a závazků od nich odvozených, za českou měnu; (ii) provádění veškerých plateb z České republiky do zahraničí, včetně plateb mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami; (iii) ukládání peněžních prostředků na účty v zahraničí; (iv) prodej cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky; (v) přijímání úvěrů od osob s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky; nebo (vi) zřizování účtů v České republice osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky a ukládání peněžních prostředků na jejich účty

6.8.3 Vymáhání nároků v České republice

Text této podkapitoly je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českého práva týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z práva jakéhokoli jiného státu než České republiky. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu tohoto Prospektu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Informace, uvedené v této podkapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Emitent udělil souhlas s příslušností Městského soudu v Praze v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě zakoupení nebo v souvislosti s držením Dluhopisů. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, které jsou založeny na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

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 v zákoně č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 15 tohoto zákona nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, 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 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) jí zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě. Ministerstvo spravedlnosti ČR poskytne soudu na jeho žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi.

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné Nařízení Rady ES č. 44/2001 ze dne 22. prosince 2000 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (dále jen „**Nařízení Brusel**“). Na základě Nařízení Brusel jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU (s výjimkou Dánska, ve vztahu k němuž se použije i nadále Bruselská úmluva a protokol z roku 1971), v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v České republice v občanských a obchodních věcech jsou vykonatelná v členských státech EU.

Dále, požádá-li strana podle předpisu Evropských společenství nebo mezinárodní smlouvy, k jejíž ratifikaci dal Parlament České republiky souhlas, a již je Česká republika vázána (dále jen „**mezinárodní smlouva**“), aby o uznání cizího rozhodnutí, jiné veřejné listiny nebo soudního smíru (dále jen „**rozhodnutí**“) bylo rozhodnuto ve zvláštním řízení, rozhodne soud o uznání rozsudkem. Současně s návrhem na prohlášení vykonatelnosti může být podán i návrh na nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce podle zvláštního právního předpisu (občanského soudního řádu či exekučního řádu). Rozhodnutí nemůže nabýt právní moci ve výroku nařizujícím výkon rozhodnutí nebo exekuci dříve než ve výroku, kterým se rozhodnutí prohlašuje za vykonatelné.

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

6.9 PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPÁDECH PORUŠENÍ POVINNOSTI

6.9.1 Případy porušení povinností

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále také jen „**Podstatný případ porušení povinností**“):

6.9.1.1 Neplacení

Jakákoliv platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uskutečněna v den její splatnosti a toto porušení zůstane nenapraveno déle než 10 (slovy: deset) Pracovních dní ode dne původní splatnosti. Pro účely tohoto článku se uskutečněním platby rozumí odepsání příslušné částky z účtu Emitenta ve prospěch příslušného účtu Administrátora tak, že příslušná částka bude na příslušný účet Administrátora připsána nejpozději v den následující 9 (slovy: devět) Pracovních dní ode dne původní splatnosti.

6.9.1.2 Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí soudu České republiky nebo přijato rozhodnutí valné hromady Emitenta o jeho zrušení s likvidací.

6.9.1.3 Ukončení podnikání

Emitent přestane podnikat.

6.9.1.4 Platební neschopnost nebo insolvenční návrh

(A) Emitent 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 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 majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo (D) Emitent 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.

6.9.1.5 Nepovolená přeměna

Dojde k fúzi, rozdělení nebo změně právní formy Emitenta či k převodu jmění Emitenta na společníka, případně k jakékoli obdobné přeměně Emitenta dle jakýchkoli příslušných právních předpisů nebo Emitent rozhodne o takové přeměně bez souhlasu Schůze vlastníků Dluhopisů.

6.9.1.6 Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakýkoliv svůj jiný závazek uvedený v článku 6.4 těchto Emisních podmínek či jakoukoli povinnost vyplývající z Dluhopisů, přičemž takové porušení bude považováno za napravené, pokud Emitent důvěryhodným způsobem prokáže, že takové porušení pominulo a předloží Vlastníkům dluhopisů potvrzení nezávislého auditora o této skutečnosti.

6.9.1.7 Protiprávnost

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

6.9.1.8 Exekuční řízení

Dojde k omezení v nakládání, výkonu rozhodnutí nebo exekuci respektive obdobnému řízení ve vztahu k jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta, jejichž hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 50.000.000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých), nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně, v případě Emitenta (nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně), a nedojde k jeho zastavení do 10 (slovy: deseti) Pracovních dnů.

Pak může kterýkoliv Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také 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 6.5.1 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 6.9.2 těchto Emisních podmínek.

Bude-li Podstatný případ porušení povinnosti napraven nejpozději čtrnáct (14) Pracovních dnů přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent v téže lhůtě tuto nápravu oznámí a doloží Administrátorovi a informaci o nápravě společně s dokumenty jí prokazující zveřejní rovněž na své internetové stránce, právo Vlastníků dluhopisů požádat o předčasné splacení Dluhopisů z důvodu takového Podstatného případu porušení povinnosti zanikne a k již zaslaným Oznámením o předčasném splacení učiněným Vlastníky dluhopisů z důvodu takového Podstatného případu porušení povinnosti se nebude přihlížet.

6.9.2 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 také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

6.9.3 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6.7 těchto Emisních podmínek

6.10 PROMLČENÍ

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

6.11 ADMINISTRÁTOR

6.11.1 Administrátor

6.11.1.1 Administrátor a Určená provozovna

Administrátorem je **CYRRUS, a.s.**, IČ: 63907020, se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou B 3800, identifikační kód právnické osoby (LEI): 31570010000000043551, Určená provozovna a výplatní místo (dále jen „**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

CYRRUS, a.s.,
Veverí 3163/111
Žabovřesky
616 00 Brno

6.11.1.2 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 6.14 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 jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 6.12 těchto Emisních podmínek

6.11.1.3 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.

6.12 SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

6.12.1 Působnost a svolání Schůze

6.12.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále také jen „Schůze“) pouze v případech stanovených těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy a v souladu s nimi, tj. v případech, kdy schůzi nesvolá Emitent, ač tak učinit měl (např. v případě návrhu změn emisních podmínek vyžadujících souhlas vlastníků dluhopisů). Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak, tj. v případě svolání Schůze Vlastníky dluhopisů namísto Emitenta, který Schůzi nesvolal, ač tak učinit měl, jdou náklady na tuto Schůzi k tíži Emitenta. 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 6.12.1.3 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.

6.12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě (každý z případů níže dále jen „**Změna zásadní povahy**“):

- (i) že Emitent navrhuje změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje;
- (ii) že Emitent navrhuje fúzi, rozdělení nebo změnu právní formy Emitenta či převod jmění Emitenta na společníka, případně jakoukoliv obdobnou přeměnu Emitenta dle jakýchkoli příslušných právních předpisů.

6.12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 6.14 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 <http://www.fidurock.com/> (v sekci *Pro investory*). 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 6.12.1.2, bodu (i), 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.

6.12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

6.12.2.1 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 7 (sedm) kalendářních dnů dni konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazník 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 první 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

6.12.2.2 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 6.6.3 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

6.12.2.3 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 6.12.3.3 těchto Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

6.12.3 Průběh Schůze, rozhodování Schůze

6.12.3.1 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 6.6.3 těchto Emisních podmínek, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

6.12.3.2 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.

6.12.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat vlastním jménem a ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit vlastním jménem

a ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů další úkony nebo chránit jejich zájmy; při výkonu těchto oprávnění se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisů. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

Společný zástupce vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Schůze ohledně toho, jak má vykonávat práva z této emise Dluhopisů.

V rozsahu, v němž společný zástupce uplatňuje práva spojená s Dluhopisy, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně, tím není dotčeno právo Vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě společného zástupce.

V případě, že Schůze rozhodne o využití této formy zastoupení, pak bude příslušná smlouva o zastoupení zveřejněna na webových stránkách Emitenta www.fidurock.com, v sekci „Pro Investory“, podsekcí „Fidurock Project Financing“.

6.12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 6.12.1.2 bod (i) těchto Emisních podmínek (změna emisních podmínek) nebo (ii) k ustavení a odvolání společného zástupce, jsou třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. K přijetí ostatních usnesení Schůze postačuje prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

6.12.3.5 Odročení Schůze

Pokud během 1 (slovy: jedné) 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 6.12.1.2 těchto Emisních podmínek, během 1 (slovy: jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (slovy: šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle článku 6.12.1.2 těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 6.12.3.1.

6.12.4 Některá další práva vlastníků dluhopisů

6.12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle článku 6.12.1.2 těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti Změně zásadní povahy nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také 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 (slovy: třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 6.12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká.

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnami zásadní povahy dle článku 6.12.1.2 bod (ii) těchto Emisních podmínek a současně rozhodla, že pokud Emitent bude postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen splatit Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají, jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně poměrného výnosu. Toto právo musí být uplatněno Vlastníkem dluhopisů Žádostí určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny, přičemž tato Žádost musí být podána nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 6.12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak právo na předčasné splacení zaniká.

Výše uvedené částky jsou splatné do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení Žádosti Administrátorovi, do

Určené provozovny (dále také jen „**Den předčasné splatnosti** dluhopisů“).

6.12.4.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést majetkový účet, 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 těchto Emisních podmínek.

6.12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (slovy: 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 (slovy: 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 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 6.14 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 6.12.1.2 těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

6.13 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.

6.14 OZNÁMENÍ

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta <http://www.fidurock.com/> v sekci *Společnost, Pro investory*). 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.

6.15 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.

7. PODROBNOSTI O NABÍDCE - UPISOVÁNÍ A PRODEJ

7.1 Obecné informace o nabídce

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 300.000.000,- Kč (tři sta milionů korun českých), která může být dále zvýšena až o 50 %, tj. o 150.000.000,- Kč, až na celkovou jmenovitou hodnotu 450.000.000,- Kč. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci této Emise. Za účelem veřejné nabídky Dluhopisů Emitent vyhotovil a uveřejnil tento Prospekt.

Emitent pověřil společnost **CYRRUS, a.s.**, IČ: 63907020, se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou B 3800, identifikační kód právnické osoby (LEI): 31570010000000043551, činnostmi spojenými s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů (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**“). Kopie Smlouvy s administrátorem bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně (jak je tento pojem definován níže).

7.2 Umístění a upsání Dluhopisů

Emitent pověřil společnost **CYRRUS, a.s.**, IČ: 63907020, se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou B 3800, identifikační kód právnické osoby (LEI): 31570010000000043551, činnostmi spojenými se zabezpečením umístění dluhopisů (dále jen „**Manažer**“). Vztah mezi Emitentem a Manažerem je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen „**Smlouva s Manažerem**“). Manažer ani žádná jiná osoba však v souvislosti s Emisí nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat. Odměna Manažera za zabezpečení umístění Dluhopisů činí v závislosti na objemu až 4,5 % z upsaného oběmu Emise.

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky pouze v České republice v souladu s Nařízením o prospektu, Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera tuzemským či zahraničním kvalifikovaným investorům a v rámci veřejné nabídky rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice. V jiných zemích budou případně Dluhopisy nabízeny pouze za podmínek, které v daných zemích nezákládají poinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt.

Nabídka Dluhopisů bude činěna na tzv. „bázi nejlepší snahy“ („best efforts“). Manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit.

Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Manažerem poběží ode dne 10.7.2020 do dne 1.7.2021.

Emitent nehodlá žádné osobě poskytnout v souvislosti s nabídkou Dluhopisů jakékoli předkupní právo nebo jiné zvláštní upisovací právo; obchodování s upisovacími právy se tedy neuplatní.

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) kdykoliv po Datu emise až do dne 1.7.2021. Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta [https:// www.fidurock.com](https://www.fidurock.com) v sekci „Pro Investory“, podsekci „Fidurock Project Financing“, a to dne 10.7.2021.

Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. Manažer je oprávněn objem Dluhopisů uvedený v pokynech investorů dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu pokynu vrátí Manažer dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora za tímto účelem sdělený Manažerovi. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí emailem investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat. Minimální částka v žádosti o úpis Dluhopisů činí 50.000,- Kč, Maximální částka v žádosti činí 300.000.000,- Kč.

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Manažerem tak, aby zohledňoval očekávaný poměrný alikvotní výnos za období od Data emise do dne jeho splatnosti a převažující aktuální podmínky na trhu. Vzhledem k tomu, že primární úpis Dluhopisů probíhá formou veřejné nabídky je cenou vždy emisní kurz, případně emisní kurz zvýšený způsobem popsáným v tomto odstavci Aktuální výše emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Emitenta, v sekci Pro investory, oddílu Fidurock Project Financing a.s. Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k Datu emise Dluhopisy, které nebudou k Datu emise

upsány upisovateli, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 zákona o dluhopisech, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. Takto vydané Dluhopisy budou veřejně nabízeny prostřednictvím Manažera, přičemž kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis Dluhopisů.

Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, hradí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů a poplatky za vedení účtu cenných papírů, a to podle aktuálního sazebníku Manažera k datu obchodu. Aktuální sazebník Manažera je uveřejněn na webových stránkách Manažera v sekci „o nás“, podsekci „dokumenty“, části nazvané „smluvní dokumentace“ – přímý odkaz: https://www.cyrus.cz/getmedia/53da60ba-ad5e-4d05-9675-ad4b874d2a06/Cenik_01072019.pdf.aspx. Poplatky spojené s nabytím Dluhopisů činí Datu prospektu 3,0 % z objemu transakce (tj. emisní nebo kupní ceny). Zřízení majetkového účtu v Centrálním depozitáři cenných papírů prostřednictvím Manažera nepodléhá žádnému poplatku a vedení následně podléhá poplatku dle ceníku CDCP, nejméně však poplatku ve výši 99,- Kč měsíčně

Celková částka, kterou je investor povinen uhradit, se stanoví jako součin emisního kurzu a počtu upsaných Dluhopisů daným investorem. Investoři jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Manažera, nejpozději do data provedení pokynu. Investoři mají povinnost nechat si zřídit (pokud již tento zřízení nemají) majetkový účet v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené Centrálním depozitářem, nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři. Účet nemusí být veden přímo u Manažera, ale u jakéhokoli z účastníků CDCP.

Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (delivery versus payment) prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Za účelem úspěšného vypořádání Dluhopisů musí investoři Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Manažera nebo jeho zástupců. Pokud není investor Dluhopisů sám účastníkem Centrálního depozitáře, musí si stanovit jako svého zástupce účastníka Centrálního depozitáře, a musí mu dát pokyny k realizaci všech opatření nezbytných pro primární vypořádání Dluhopisů. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou nabyvateli řádně dodány, pokud nabyvatel či daný účastník Centrálního depozitáře, který ho zastupuje, nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny za účelem vypořádání Dluhopisů.

V souvislosti s podáním pokynu a vypořádáním úpisu Dluhopisů mohou být investoři vyzváni Manažerem k doložení potřebných identifikačních údajů a informací, popřípadě k podpisu dokumentů potvrzující tyto informace a identifikační údaje. Jedná se především o: (i) prokázání se platným dokladem totožnosti, (ii) vyplnění investičního dotazníku ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, (iii) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (obecně známé jako „**AML prohlášení**“), (iv) vyplnění prohlášení ve smyslu dohody č. 72/2014 Sb. m. s. mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování a zákona č. 330/2014 Sb., o výměně informací o finančních účtech se Spojenými státy americkými pro účely správy daní, ve znění pozdějších předpisů (obecně známé jako „**FATCA**“), (v) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní (obecně známé jako „**GATCA**“).

7.3 Omezení týkající se šíření Prospektu a prodeje Dluhopisů

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou kótovány, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou nabídky na území České republiky a dále s výjimkou případů, kdy taková nabídka splňuje všechny podmínky stanovené pro takovou nabídku a/nebo osobu takovou nabídku provádějící příslušnými právními předpisy státu, ve kterém je taková nabídka činěna.

Emitent zejména upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány podle zákona o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (dále jen „**Zákon o cenných papírech USA**“) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA), jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (dále jen „**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoliv 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. Veškerá právní jednání týkající se Dluhopisů prováděná ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoliv jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděna v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order) v platném znění a nařízeními o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

Osoby, jimž se dostane tento Prospekt do rukou, jsou povinny se seznámit se všemi shora uvedenými omezeními, jež se na ně mohou vztahovat, a taková omezení dodržovat. Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakékoli jurisdikci.

Emitent nabádá 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 Prospekt 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 Prospekt nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny ve vytištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá Dluhopisy, 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.

7.4 Rating Emitenta a Emise

Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta ani Emise nebylo provedeno. Emitent ani Emise tudíž nemají samostatný rating.

7.5 Souhlas s použitím Prospektu

Emitent souhlasí s použitím tohoto Prospektu při následné veřejné nabídce a/nebo konečném umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k následné veřejné nabídce a/nebo konečnému umístění Dluhopisů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl Emitentem poskytnut souhlas s použitím tohoto Prospektu.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o udělení souhlasu s použitím Prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů takovým finančním zprostředkovatelem. Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít tento Prospekt pro účely následné veřejné nabídky a/nebo konečného umístění Dluhopisů, budou uvedeny na webových stránkách Emitenta www.fidurock.com v sekci „Pro Investory“, podsekci „Fidurock Project Financing“.

Souhlas Emitenta s následnou veřejnou nabídkou a/nebo konečným umístěním Dluhopisů je časově omezen na období ode dne schválení toho Prospektu Českou národní bankou do 1.7.2021. Po uvedené období budou finanční zprostředkovatelé, za podmínek uvedených výše, oprávněni provádět další prodej Dluhopisů v rámci následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice. **V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení.**

K datu tohoto Prospektu Emitent udělil souhlas s použitím prospektu při nabídce a/nebo konečném umístění Dluhopisů pouze Manažerovi. Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Prospektu budou uveřejněny na webových stránkách Emitenta www.fidurock.com v sekci „Pro Investory“, podsekci „Fidurock Project Financing“.

7.6 Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na emisi/nabídce

Ke dni vyhotovení Prospektu Emitentovi není znám žádný jiný zájem jakékoli fyzické nebo právnické osoby zúčastněné na Emisi, který by byl podstatný pro Emisi/nabídku.

7.7 Využití výtěžku Emise

Emitent použije finanční prostředky získané z emise Dluhopisů tak, že je poskytne jednotlivým projektovým společnostem v rámci Skupiny formou vnitroskupinového financování.

Emitent důvodně předpokládá, že společnosti ze Skupiny Emitenta použijí takto získané prostředky zejména, nikoli však výlučně, k následujícím účelům:

- a) refinancování dosavadních bankovních či nebankovních úvěrů;
- b) financování akvizic nových nemovitostí, případně nových nemovitostních projektových společností;
- c) financování renovací či rekonstrukcí budov ve vlastnictví příslušných společností ze Skupiny; a/nebo
- d) k financování běžného chodu společností patřících do Skupiny Emitenta.

Konkrétní rozhodnutí Emitenta o tom, jak konkrétně budou peněžní prostředky získané z Emise investovány, bude známo až v závislosti na množství získaných prostředků, nicméně Emitent předpokládá, že prostředky budou poskytnuty níže uvedeným společnostem za účelem financování níže uvedených konkrétních nemovitostních projektů:

Stará 19

Vlastník: Stará 19 s.r.o.
Lokalita: Stará, Brno, ČR
Plocha k pronájmu: 1 380 m²
Status: Pronajato, po rekonstrukci

Činžovní dům v samotném centru Brna prošel celkovou rekonstrukcí. Po dokončení úprav se FIDUROCK rozhodl ponechat si nemovitost ve svém portfoliu a jednotlivé byty pronajímat.

Vlhká 26

Vlastník: Vlhká 26 s.r.o.
Lokalita: Vlhká, Brno, ČR
Plocha k pronájmu: 2 120 m²
Status: Pronajato, po rekonstrukci

Činžovní dům Vlhká 26 prošel rozsáhlou rekonstrukcí. Nyní jsou jednotlivé byty pronajímány a dům držen v portfoliu FIDUROCK.

Bratislavská 59

Vlastník: Nemovitosti Zábrdovice, s.r.o.
Lokalita: Bratislavská, Brno, ČR
Plocha k pronájmu: 1 050 m²
Status: Pronajato, před rekonstrukcí

Bytové jednotky domu v centru Brna (Bratislavská 59) jsou nyní pronajaté. Nyní je dům ziskový a zůstane v portfoliu a správě společnosti FIDUROCK. V dome je plánovaná rekonstrukce.

Antonínská 2

Vlastník: Daimon Property, s.r.o.
Lokalita: Antonínská, Brno, ČR
Plocha k pronájmu: 2 560 m²
Status: Před rekonstrukcí

Architektonicky cenný bytový dům v atraktivní lokalitě centra Brna, v ulici Antonínská, přidal FIDUROCK do svého portfolia v říjnu 2019. Plánem FIDUROCK je provést modernizaci bytů a půdní vestavbu pro dalších 7 bytových jednotek. Stavební povolení je již vyřízeno. Po dokončení všech úprav budou bytové jednotky pronajímány.

Provazníková 40

Vlastník: cube ventures, s.r.o.
Lokalita: Provazníková, Brno, ČR
Plocha k pronájmu: 3 050 m²
Status: V rekonstrukci

Nemovitost s podlahovou plochou 3 050 m² se nachází v lukrativní brněnské části Černá Pole. Nyní prochází celkovou rekonstrukcí a rozšíření o přístavbu dvou pater. Po dokončení, které je plánované na Q4 2020, budou jednotlivé byty pronajímány,

Dolní náměstí 54

Vlastník: FIDUROCK Projekt 18, s.r.o.
Lokalita: Dolní náměstí, Olomouc, ČR
Plocha k pronájmu: 1 920 m²
Status: Před rekonstrukcí

Dům v Olomouci na Dolním náměstí je historickým objektem. V dome je plánovaná reozsáhlá rekonstrukce, kterou FIDUROCK směřuje do vyššího standardu. Rekonstrukce by měla být dokončena v Q4 2021, poté je v plánu jednotlivé byty a nebytové prostory pronajmout.

Křížkovského 3

Vlastník: FIDUROCK Projekt 17, s.r.o.
Lokalita: Křížkovského, Olomouc, ČR
Plocha k pronájmu: 3 180 m²
Status: Pronajato, před rekonstrukcí

Historická budova v centru Olomouce poskytuje mnohostranné využití. V domě se nalézají studentské koleje, Svatováclavské pivní lázně, CETIN, MAISON VIET, Česká pošta a další. FIDUROCK plánuje zahájit v 3Q 2020 rekonstrukci domu, v rámci které proběhne modernizace jednotlivých studentských bytů a navýšení počet lůžek pro studenty.

Chodská 12

Vlastník: FIDUROCK Projekt 20, s.r.o.
Lokalita: Chodská, Praha 2, ČR
Plocha k pronájmu: 1 170 m²
Status: V rekonstrukci

Bytový dům ve výborném stavu z počátku 20. století s prvky secese se do portfolia FIDUROCK zařadil v červenci 2019. Dům se nachází v exkluzivní lokalitě v Praze 2 – Vinohrady. Má 6 pater s byty, dále 1 patro podzemní a velké půdní prostory. V současné době probíhá rekonstrukce stávajících bytů s dokončením v srpnu 2020. V 2021 bude probíhat stavba půdní nástavby.

Veletržní 42

Vlastník: KARAT s.r.o.
Lokalita: Veletržní, Praha, ČR
Plocha k pronájmu: 1 860 m²
Status: Pronajato, před rekonstrukcí

Bytový dům se secesními prvky z počátku 20. století se nachází ve Veletržní ulici v Praze 7 a patří do portfolia FIDUROCK od května 2019. Má čtyři nadzemní a jedno podzemní podlaží s upraveným vnitroblokem se zelení. Jednotlivé byty jsou nyní pronajímány. Sklepní a půdní prostory plánuje FIDUROCK zrekonstruovat a dále využívat.

8. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

Tento oddíl vysvětluje řídicí a kontrolní strukturu Emitenta a osoby, které se na řízení a správě podílejí.

Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky. Řídicí orgán Emitenta představuje představenstvo a dozorčí orgán představuje dozorčí rada.

8.1 Představenstvo Emitenta

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta a jako takové řídí činnost Emitenta a zastupuje Emitenta navenek. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo rozhoduje způsobem stanoveným Zákonem o obchodních korporacích a stanovách. Představenstvu také přísluší obchodní vedení společnosti včetně řádného vedení účetnictví. Představenstvo předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, případně mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty. Představenstvo je orgán, který je oprávněn a v některých případech povinen svolat valnou hromadu Emitenta.

Jestliže s tím souhlasí všichni členové představenstva, může představenstvo hlasovat písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky i mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. O výsledku hlasování se na nejbližším zasedání představenstva učiní zápis.

Členové představenstva

Představenstvo má dva členy volené a odvolávané valnou hromadou. Člen představenstva musí splňovat podmínky vyplývající z příslušných ustanovení Občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích. Funkční období člena představenstva činí 5 let. Opětovná volba téhož člena představenstva je možná.

Představenstvo Emitenta je složeno z následujících osob:

Jméno	Funkce	Den vzniku členství	Rok narození
David Hauerland, MBA	člen představenstva	4.12.2019	1986
PhDr. Petr Valenta	člen představenstva	4.12.2019	1966

David Hauerland, MBA

člen představenstva Fidurock Project Financing a.s.

Narozen: 15.9.1986

Bytem: Horní Valy 1319, 688 01 Uherský Brod

Pracovní adresa: Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

David Hauerland, člen představenstva Emitenta, má více než 10 let zkušeností z oblastí finančních trhů a nemovitostí. Jako člen představenstva se zaměřuje zejména na identifikování atraktivních investičních příležitostí na realitním trhu a komplexní řízení všech projektů společnosti. Dlouhodobě se také vzdělává v problematice související se správou finančního majetku a mezigenerační obměnou.

Pan Hauerland je držitelem titulu MBA, který získal po úspěšném absolvování American University LIGS. Od roku 2007 sbíral zkušenosti z oblasti realitního trhu v mezinárodní poradenské firmě Jones Lang LaSalle, kde zastával pozici konzultanta pro prodej a pronájem komerčních nemovitostí. Byl zodpovědný za rozvoj vztahů s klienty, poradenství, reprezentaci nájemců a řízení pronájmů obchodních center a dalších komerčních prostor.

V roce 2011 přijal nabídku na pozici regionálního manažera v bankovní skupině UniCredit, kde byl zodpovědný za řízení 14 franšízových poboček. Na strategické úrovni řídil prodejní a marketingové aktivity uvnitř regionu, dohlížel na jejich implementaci a plnění finančních plánů. Po ukončení působnosti v UniCredit Bank se začal zabývat oblastí správy finančního majetku. V rámci svého působení se zaměřuje na investice do private equity projektů a projektů rizikového kapitálu.

Od konce roku 2014 zastává pozici výkonného ředitele nizozemsko-české soukromé investiční skupiny Fidurock působící hlavně na realitním trhu, a to zejména v České republice a na Slovensku. Je zodpovědný za aktivní vyhledávání atraktivních investičních příležitostí a řízení činností skupiny.

Kromě Emitenta je pan Hauerland členem statutárních orgánů všech ostatních členů Skupiny, vně Skupiny pak působí jako člen statutárního orgánu společností Tiskárna Delatero s.r.o., DEVROCK a.s., FDR Holding service s.r.o., FDR Financials s.r.o., VASSET REAL s.r.o., beyvak s.r.o., VASSET WM s.r.o., dále pak jako člen kontrolního orgánu společnosti OPERATIO a.s.

PhDr. Petr Valenta

člen představenstva Fidurock Project Financing a.s.

Narozen: 31.5.1966

Bytem: Klabalská I 4292, 760 01 Zlín

Pracovní adresa: Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

Petr Valenta má značné zkušenosti z oblasti správy majetku. Je držitelem doktorátu z Masarykovy univerzity v Brně. Od roku 2008 se aktivně věnuje problematice správy majetku a v této souvislosti působí v dozorčích radách několika finančních skupin. V rámci Skupiny Emitenta se specializuje na oblast investic do private equity.

Pan Valenta je členem statutárních či kontrolních orgánů členů Skupiny a vně Skupiny je členem statutárních orgánů společností VASSET WM s.r.o., VASSET CZ s.r.o., VASSET CAPITAL s.r.o., EKOFARMA Dolní Lhota s.r.o., VALROCK s.r.o., VASSET REAL s.r.o., RP Choceň s.r.o. a VASSET INVESTMENTS s.r.o. a členem kontrolních orgánů společností DEVROCK a.s., UDI CEE Invest a.s., UDI CEE a.s. a RSBC Private Equity CZ a.s.

8.2 Dozorčí rada Emitenta

Působnost dozorčí rady vyplývá ze Zákona o obchodních korporacích. Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti. Dozorčí rada především dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost společnosti. Dozorčí rada je oprávněna nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy řádně vedeny v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost či jiná činnost uskutečňuje v souladu s jinými právními předpisy a stanovami.

Dozorčí rada dále přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá svá vyjádření valné hromadě. Dozorčí rada svolává valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy společnosti, a předkládá představenstvu a valné hromadě své vyjádření, doporučení a návrhy. Dozorčí rada je příslušná nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti a kontrolovat, zda účetní zápisy jsou vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady.

Dozorčí rada má jednoho člena voleného a odvolávaného valnou hromadou. Funkční období člena dozorčí rady činí 5 let. Opětovná volba téhož člena je možná. Člen dozorčí rady musí splňovat podmínky vyplývající z příslušných ustanovení Zákona o obchodních korporacích.

Dozorčí rada uděluje předchozí souhlas k rozhodnutím představenstva, pokud tak stanoví obecně závazný předpis nebo stanovy Emitenta. Dozorčí rada rozhoduje způsobem stanoveným v Zákoně o obchodních korporacích.

Dozorčí rada Emitenta je složena z následujících osob:

Jméno	Funkce	Den vzniku členství	Rok narození
LAURENS GERARD RINKES	člen dozorčí rady	4.12.2019	1976

LAURENS GERARD RINKES

člen dozorčí rady Fidurock Project Financing a.s.

Narozen: 7.5.1976

Bytem: K Větrovu 1341, Nová Hospoda, 251 68 Kamenice

Pracovní adresa:

Strawinskylaan 937, 1077 Amsterdam, Nizozemské království

Laurens Rinkens má dlouholeté zkušenosti z mezinárodního podnikového poradenství a consultingu. Po absolvování University of Groningen v Nizozemsku v roce 2001 působil více než 10 let v mezinárodní konzultační firmě pro střední a východní Evropu. Laurens se specializuje na poradenství v oblasti mezinárodního daňového plánování a vytváření organizačních struktur pro soukromé a veřejně obchodované firmy z regionu střední a východní Evropy. Od roku 2012 zastává pozici člena představenstva česko-nizozemské obchodní komory.

Ve skupině Fidurock je zodpovědný za řízení kanceláře v Amsterdamu, vytváření organizačních struktur a identifikování investičních příležitostí v rámci regionu střední a východní Evropy. Pan Rinkes je členem statutárních či kontrolních orgánů členů Skupiny a vně Skupiny je členem statutárních orgánů společností Athos Family & Business Services (Czech Republic) s.r.o., Yale Properties s.r.o. v likvidaci, Facit s.r.o. v likvidaci, EUNITE Group s.r.o., Eunite Czech Republic s.r.o. v likvidaci, Libec Trading, s.r.o. v likvidaci, Intersource (Czech Republic) s.r.o., DC Capital, s.r.o., FURBER FINANCE a.s., GMN Czech s.r.o. a Artemis Marine Holding CZ s.r.o.

8.3 Sřet zájmů na úrovni správních, řídících a dozorčích orgánů

Emitent prohlašuje, že na členy představenstva Emitenta a členy dozorčí rady Emitenta se vztahují zákonná omezení stanovená v § 441 a § 451 Zákona o obchodních korporacích, týkající se konkurence mezi členy představenstva a Emitentem a mezi členy dozorčí rady a Emitentem. Členové představenstva ani členové dozorčí rady nesmí podnikat v předmětu činnosti společnosti, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody společnosti pro jiného, nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, nesmí se účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti.

Všechny osoby zastoupené v řídících a dozorčích orgánech Emitenta jsou významnými koncovými vlastníky Emitenta a rovněž zastávají funkce v jiných subjektech personálně či jinak propojených s Emitentem. V případech, kdy takové osoby jednají za Emitenta, může být jejich jednání a rozhodování o zájmech Emitenta ovlivněno střetem zájmů. V takových případech nelze obecně vyloučit, že uvedené osoby při zvažování různých, případně i protichůdných zájmů týkajících se Emitenta, dospějí k rozhodnutím, která by neučinily, kdyby žádné takové vazby neexistovaly. Nelze vyloučit, že taková rozhodnutí by mohla mít nepříznivý dopad na hospodářské výsledky a finanční situaci Emitenta a jeho schopnost plnit své závazky vyplývající z Dluhopisů.

9. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

Tento oddíl uvádí historické finanční údaje formou zveřejnění finančních údajů a klíčových ukazatelů výkonnosti emitenta.

9.1 Historické finanční údaje

Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje z poslední účetní závěrky Emitenta sestavené k 31.12.2019 v souladu s Českými účetními standardy (ČÚS). Tyto údaje byly ověřeny auditorem. S ohledem na to, že Emitent vznikl teprve v roce 2019 není k dispozici srovnávací období a vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztráty jsou prezentovány pouze za období od 4. 12. 2019 (vznik Emitenta) do 31. 12. 2019. Auditor účetní závěrku Emitenta za rok 2019 ověřil s výrokem „Bez výhrad“.

FINANČNÍ ÚDAJE Z ROZVAHY

V tis. CZK

	k 31.12.2019	k 04.12.2019
AKTIVA CELKEM	2,000	2,000
Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
Stálá aktiva	0	0
Oběžná aktiva	2,000	2,000
Časové rozlišení aktiv	0	0
PASIVA CELKEM	2,000	2,000
Vlastní kapitál	2,000	2,000
Cizí zdroje	0	0
Rezervy	0	0
Závazky	0	0
Časové rozlišení	0	0

FINANČNÍ ÚDAJE Z VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁTY

V tis. CZK

	4.12. - 31.12.2019
Tržby z prodeje výrobků a služeb	0
Tržby za prodej zboží	0
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	0
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	0
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	0
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	0

Emitent prohlašuje, že v období od poslední auditované účetní závěrky sestavené ke dni 31.12.2019 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Emitenta ani k negativní změně vyhlídek Emitenta ani žádné negativní změně ve finanční či obchodní situaci Emitenta následující po období, za něž jsou uvedeny tyto historické finanční údaje.

Emitent dále prohlašuje, že je k datu vyhotovení Prospektu schopen platit své závazky, nemá žádné závazky po splatnosti a nenaplní podmínky pro prohlášení úpadku.

9.2 Změna rozhodného účetního dne

U Emitenta nedošlo během období, pro které se požadují historické finanční údaje, ke změně rozhodného dne.

9.3 Účetní standardy

Historické finanční údaje Emitenta byly vyhotoveny dle Českých účetních standardů (ČÚS).

9.4 Změna účetního rámce

Historické finanční údaje Emitenta jsou prezentovány a zpracovány ve formě slučitelné s rámcem účetních standardů, kterým se bude řídit příští zveřejněná roční účetní závěrka Emitenta.

9.5 Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku.

9.6 Stáří finančních údajů

Poslední ověřené finanční údaje Emitenta uvedené v prospektu jsou za finanční rok 2019 a nejsou tedy starší než 18 měsíců.

9.7 Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent nezveřejnil žádné mezitímní finanční údaje.

9.8 Ověření historických ročních finančních údajů

Historické roční údaje Emitenta byly nezávisle ověřeny auditorem, společností **Auditera s.r.o.**, se sídlem A. Tomíčka 20, Zahájí, 570 01 Litomyšl, IČ: 065 50 720, evidenční číslo auditorského oprávnění: 577, tento Prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

9.9 Významná změna finanční pozice Emitenta

Od konce posledního finančního období, za které byla zveřejněna účetní závěrka nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta.

10. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ

10.1 Akcionáři Emitenta

Emitent má jednoho akcionáře, a to společnost **FIDUROCK Private Equity Participations B.V.**, založenou a existující dle práva Nizozemského království, se sídlem Strawinskylaan 937, 1077XX Amsterdam, Nizozemské království, registrační číslo 64504204 jež vlastní 100 % akcií Emitenta a má 100% podíl na hlasovacích právech.

Vztah ovládání Emitenta je založen výhradně na bázi vlastnictví kontrolního balíku akcií tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom, že by linie ovládání Emitenta byla založena na jiných formách ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými např. může být smluvní ujednání. Nebyla přijata žádná opatření k tomu, aby bylo zabráněno zneužití kontroly hlavním akcionářem.

10.2 Koncoví vlastníci

Osobami nepřímo ovládajícími Emitenta a koncovými vlastníky jsou tyto tři fyzické osoby:

- Petr Valenta, dat. nar. 31.5.1966, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 45 %;
- David Hauerland, dat. nar. 15.9.1986, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 40 %; a
- Laurens Gerard Rinkes, dat. nar. 7.5.1976, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 15 %.

10.3 Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitentovi nejsou známá žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem či takovéto změně kontroly nad Emitentem zabránit.

10.4 Popis Skupiny

Pojmem „Skupina“ se v rámci tohoto Prospektu rozumí, kromě Emitenta také společnost **FIDUROCK Private Equity Participations B.V.**, a dále veškeré dceřiné projektové společnosti, které jsou vlastněny (či spoluvlastněny v rámci leasingového financování) touto společností.

10.5 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že neexistují žádná státní, rozhodčí či soudní řízení (včetně těch, která by mohla probíhat či hrozit), a to za období nejméně předchozích 12 měsíců, která by mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

K datu vydání tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné obchodní spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta či Skupiny. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů.

10.6 Střet zájmů

Všechny osoby zastoupené v řídicích a dozorcích orgánech Emitenta jsou významnými koncovými vlastníky Emitenta a rovněž zastávají funkce v jiných subjektech personálně či jinak propojených s Emitentem (ve členech Skupiny). V případech, kdy takové osoby jednájí za Emitenta, může být jejich jednání a rozhodování o zájmech Emitenta ovlivněno střetem zájmů. V takových případech nelze obecně vyloučit, že uvedené osoby při zvažování různých, případně i protichůdných zájmů týkajících se Emitenta, dospějí k rozhodnutím, která by nečinily, kdyby žádné takové vazby neexistovaly. Nelze vyloučit, že taková rozhodnutí by mohla mít nepříznivý dopad na hospodářské výsledky a finanční situaci Emitenta a jeho schopnost plnit své závazky vyplývající z Dluhopisů

10.7 Významné smlouvy

Emitent není stranou žádné smlouvy, která by vedla ke vzniku závazku, jež by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů. Níže jsou uvedeny významné smlouvy členů Skupiny, které vedly ke vzniku závazků, které jsou podstatné pro schopnost Skupiny plnit své závazky.

10.7.1 Seniorní úvěr – financování portfolia Retail Parků

Skupina uzavřela v září roku 2019 úvěrovou smlouvu, v rámci níž získala v úvěrový rámec na seniorní financování akvizic a developmentu retail parků až do výše 91 milionů EUR, který bude použit na refinancování stávajících seniorních úvěrů, financování developerských projektů a dalších akvizic retail parků v České republice a Slovenské republice. Došlo tak ke konsolidaci jednotlivých seniorních úvěrů financujících různé projekty v oblasti retail parků do jednoho. Úvěrující institucí je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

10.7.2 Veřejná emise dluhopisů

Člen Skupiny, společnost FIDUROCK Nemovitosti a.s., jež vlastní jednotlivé projektové společnosti zaměřené na výstavbu a provoz retailových parků, vydala v lednu 2019 dluhopisy v celkové nominální hodnotě 300 milionů Kč, a to za účelem refinancování části stávajících úvěrů a dále za účelem financování nových akvizic. V červnu roku 2019 byl objem emise v souladu s emisními podmínkami navýšen o 150 milionů Kč na celkových 450 milionů Kč. Dluhopisy jsou splatné v roce 2024 a jsou kótovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. pod ISIN: CZ0003520850.

10.7.3 Leasingové financování rezidenčních projektů

Členové Skupiny, konkrétně pak jednotlivé projektové společnosti, jež vlastní příslušné rezidenční nemovitosti (Stará, Vlhká, Chodská, Dolní náměstí, Křížkovského, Veletržní, Antonínská), zajistili koncem roku 2019 a počátkem roku 2020 financování prostřednictvím leasingu. Celkový objem financování činí cca 480 milionů Kč. Skupina má v plánu během roku 2020 dofinancovat stejným způsobem i zbývající rezidenční projekty ve svém portfoliu. Financující institucí je Raiffeisen Leasing.

11. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu lze podle potřeby, vždy v pracovní dny mezi 09:00 a 16:00, nahlédnout v sídle Emitenta, tj. na adrese Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, do následujících dokumentů (nebo jejich kopií):

- a) zakladatelská listina Emitenta
- b) stanovy Emitenta;
- c) auditovaná účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31.12.2019, sestavená dle Českých účetních standardů (ČÚS);
- d) Smlouva s Administrátorem a Manažerem

Do dokumentů uvedených pod písmeny a), b) je také možné nahlédnout ve sbírce listin vedené Městským soudem v Praze, která je součástí českého obchodního rejstříku a je veřejně přístupná na webových stránkách „or.justice.cz“.

Následující dokumenty lze nalézt na internetových stránkách emitenta www.fidurock.com v sekci „Pro Investory“, podsekcí „Fidurock Project Financing“ nebo přímo pod odkazy uvedenými v tabulce níže:

Auditovaná účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31.12.2019, sestavená dle Českých účetních standardů (ČÚS)	https://www.fidurock.com/site/assets/files/1068/fidurock_project_financing_a_s_-_auditovana_ucetni_zaverka_2019.pdf
Smlouva s Administrátorem Emise	https://www.fidurock.com/site/assets/files/1114/20200513_fidurock_project_financing_cyrrus_prikazni_smlouva.pdf
Smlouva s Manažerem Emise	https://www.fidurock.com/site/assets/files/1114/20200513_fidurock_project_financing_cyrrus_prikazni_smlouva.pdf

12. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

„**Administrátor**“ znamená **CYRRUS, a.s.**, IČ: 63907020, se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou B 3800, identifikační kód právnické osoby (LEI): 31570010000000043551;

„**Centrální depozitář**“, „**CDCP**“ nebo „**CD**“ znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., společnost se sídlem Praha 1, Rybná 14, Česká republika, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308;

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

„**ČR**“ znamená Českou republiku;

„**Emitent**“, resp. „**emitent**“ (tam kde to vyplývá z kontextu použití tohoto pojmu v tomto dokumentu) znamená společnost **Fidurock Project Financing a.s.**, se sídlem Nekázanka 883/8, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 087 42 278, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24935;

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

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

„**Manažer**“ znamená společnost **CYRRUS, a.s.**, IČ: 63907020, se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou B 3800, identifikační kód právnické osoby (LEI): 31570010000000043551;

„**mil.**“ znamená milion;

„**Nařízení o prospektu**“ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14.6.2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES;

„**Nařízení Brusel**“ znamená nařízení č. 44/2001/ES ze dne 22. prosince 2000 o příslušnosti a uznávání a výkonu rozhodnutí v občanských a obchodních věcech („Brusel I“);

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

„**Prospekt**“, resp. „**prospekt**“ (tam kde to vyplývá z kontextu použití tohoto pojmu v tomto dokumentu) znamená tento prospekt Dluhopisů;

„**Skupina**“ znamená Emitenta, společnost **FIDUROCK Private Equity Participations B.V.**, a veškeré dceřiné projektové společnosti, které jsou vlastněny (či spoluvlastněny v rámci leasingového financování) touto společností;

„**tis.**“ znamená tisíc;

„**Zákon o obchodních korporacích**“ znamená zákon č. 90/2012 Sb, o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů;

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

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

ADRESY:

EMITENT

Fidurock Project Financing a.s.

Nekázanka 883/8

110 00 Praha 1

Česká republika

MANAŽER

CYRRUS, a.s.

Veveří 3163/111

616 00 Brno

Česká republika

ADMINISTRÁTOR

CYRRUS, a.s.

Veveří 3163/111

616 00 Brno

Česká republika

AUDITOR EMITENTA

Auditera s.r.o.

A. Tomíčka 20

570 01 Litomyšl