

**Prospekt Fraternity Funds SICAV p.l.c
na účet podfondu Real Estate Fund**

**Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 400.000.000 Kč
s možností navýšení až do výše 600.000.000 Kč
splatných v roce 2026**

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů („**Prospekt**“) podle českého práva s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,25 % p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 10.000 Kč a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 400.000.000 Kč, která může být po předchozím souhlasu manažera emise dluhopisů navýšena až do výše 600.000.000 Kč, se splatností v roce 2026 vydávaných společností **Fraternity Funds SICAV p.l.c.**, založené a existující podle právního řádu Maltské republiky, identifikační číslo: SV 534, se sídlem Central North Business Centre, Level 1, Sqaq Il-Fawwara, Sliema SLM 1670, Maltská republika, zapsané v maltském rejstříku obchodních společností („**Fond**“) na účet svého podfondu s názvem Real Estate Fund (tento podfond dále „**Podfond**“; Fond jednající na účet Podfondu dále také „**Emitent**“) (uvedené dluhopisy dále „**Dluhopisy**“; každá osoba vlastníci Dluhopisy dále „**Vlastník dluhopisu**“). Právně je tak emitentem Dluhopisů Fond jednající na účet Podfondu; z ekonomického pohledu je však emitentem Dluhopisů výlučně Podfond, neboť dluhy z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů z Dluhopisů mohou být uspokojeny pouze z majetku Podfondu, nikoliv vlastního majetku Fondu či jiných (případných) podfondů Fondu.

Jmenovitá hodnota a výnos Dluhopisů jsou splatné v českých korunách (Kč). Datum emise je stanoveno na den 21. 4. 2021 („**Datum emise**“) a emisní kurz k Datu emise činí 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“).

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu článku 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 („**Nařízení o prospektu**“) a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu ve smyslu článku 3 odst. 3 Nařízení o prospektu.

Tento Prospekt byl dále vyhotoven v souladu s nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. 3. 2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o formát obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 („**Prováděcí nařízení 2019/980**“), s nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/979 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o regulační technické normy pro klíčové finanční informace ve shrnutí prospektu, zveřejňování a klasifikaci prospektů, propagační sdělení týkající se cenných papírů, dodatku prospektu, oznamovací portál, a zrušuje nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 382/2014 a nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2016/301, a v souladu s částí čtvrtou zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Součástí tohoto Prospektu je též znění emisních podmínek Dluhopisů („**Emisní podmínky**“).

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy ze dne 2. 12. 2020 společnost **J&T IB Capital Markets, a.s.**, IČO: 247 66 259, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, činností spojenou s přípravou a zajištěním vydání Dluhopisů („**Aranžér**“). Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů budou činit Emitentem prostřednictvím manažera Emise, společnosti **J & T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 („**J&T BANKA**“ nebo „**Manažer**“).

Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem prostřednictvím Manažera, a to v České republice. Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu **Burzy cenných papírů Praha, a.s.**, IČO: 471 15 629, se sídlem Rybná 14/682, 110 05 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773 („**BCPP**“ nebo „**Regulovaný trh BCPP**“).

Tento Prospekt byl na základě žádosti Emitenta učiněné v souladu s čl. 20 Nařízení o prospektu a v souladu s čl. 35 a násl. Prováděcího nařízení 2019/980 schválen rozhodnutím České národní banky („**ČNB**“ nebo „**Česká národní banka**“) č. j. 2021/036518/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00023/CNB/572 ze dne 7. 4. 2021, které nabylo právní moci dne 8. 4. 2021. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka 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 cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Česká národní banka vykonává dohled nad dodržováním Nařízení o prospektu; nevykonává však zvláštní dohled nad Emisí ani Emitentem.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 („**Centrální depozitář**“), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0000001367. Název Dluhopisů je FRAT. FUNDS 5,25/26.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 1. 4. 2021 („**Datum prospektu**“). Zjistí-li Emitent po datu schválení tohoto Prospektu významnou novou skutečnost, podstatnou chybu nebo podstatnou nepřesnost týkající se informací uvedených v tomto Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny po tomto datu, bude Emitent tento Prospekt aktualizovat, a to formou dodatků k tomuto Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou a uveřejněn v souladu s právními předpisy. **Tento Prospekt je platný pouze po dobu dvanácti měsíců od jeho pravomocného schválení Českou národní bankou, tj. do dne 8. 4. 2022. Poté, co Prospekt pozbude platnosti, jej Emitent nebude dále aktualizovat či doplňovat, a to ani v případě, že se objeví významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost.**

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které jsou Emitentovi k Datu prospektu známé a které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „*Rizikové faktory*“ tohoto Prospektu.

Tento Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po Datu prospektu, jsou zájemcům k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta <http://www.fraternitybond.com/> a dále v sídle Emitenta na adrese Central North Business Centre, Level 1, Sqaq Il-Fawwara, Sliema SLM 1670, Maltská republika v pracovní dny v době od 9:00 do 14:00 hodin a v pracovní dny od 9:00 do 16:00 hodin na adrese Určené provozovny určené v souladu s Emisními podmínkami.

Jestliže Prospekt obsahuje hypertextové odkazy na internetové stránky, kromě hypertextových odkazů na informace začleněné formou odkazu, informace na internetových stránkách uvedené nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou.

Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci.

Emitent

**Fraternity Funds SICAV p.l.c.
na účet podfondu Real Estate Fund**

a

Manažer

J & T BANKA, a.s.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Prospekt je prospektem ve smyslu příslušných ustanovení Nařízení o prospektu schváleným Českou národní bankou za účelem veřejné nabídky v České republice a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu v České republice. Tento Prospekt obsahuje znění Emisních podmínek vymezující práva a povinnosti Vlastníků dluhopisů a Emitenta. Dluhopisy jsou vydávány podle práva České republiky.

Emitent vynaložil veškerou péči, kterou po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že v Prospektu obsažené informace jsou pravdivé a úplné, za což Emitent v souladu s právními předpisy odpovídá. Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu nebo jeho dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace a prohlášení v tomto Prospektu uvedeny výhradně k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Předání, uveřejnění či jiná forma zpřístupnění tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že prohlášení a informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení.

Tento Prospekt je nutné číst ve spojení s případnými dodatky Prospektu, přičemž v případě jakýchkoliv rozporů mezi těmito dokumenty má přednost vždy naposledy uveřejněný dokument; tyto skutečnosti však nemění nic na tom, že informace obsažené v tomto Prospektu jsou platné pouze k datu jeho vyhotovení.

Dluhy z Dluhopisů je možné uspokojit výlučně z majetku Podfondu, nikoliv z majetku Fondu či z majetku jiných podfondů Fondu. Žádná třetí osoba (včetně České republiky, kterékoli jejich instituce, ministerstva, nebo jiného orgánu státní správy či samosprávy) není odpovědná za plnění dluhů z Dluhopisů, za jejich splnění nikterak neručí, ani je jiným způsobem nezajišťuje. Přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu organizátor regulovaného trhu nepřebírá žádné dluhy z Dluhopisů, či záruky za ně, čili přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP nepřebírá BCPP žádné závazky z Dluhopisů. Pohledávky z Dluhopisů nejsou kryty žádným systémem pojištění vkladů, tedy ani garančním systémem zajišťovaným Garančním systémem finančního trhu.

Šíření tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých státech omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB. Dluhopisy zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle uvedeného zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoliv materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Každý potenciální nabyvatel Dluhopisů nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s relevantní právní úpravou dotčené jurisdikce. Informace obsažené v kapitolách „Zdanění“ a „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly blíže analyzovány ani nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradcce.

Potenciálním nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky a Maltské republiky, států, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu potencionálních nabyvatelů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

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

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

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Mezinárodních standardů finančního výkaznictví v platném znění schváleném v Evropské unii (IFRS). Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Pojmy uvozené v tomto Prospektu velkým počátečním písmenem mají význam uvedený v tomto Prospektu. Znění Emisních podmínek v kapitole „Emisní podmínky Dluhopisů“ tohoto Prospektu obsahuje vlastní definice a zkratky.

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

OBSAH

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ	4
OBSAH	6
SHRNUTÍ.....	7
RIZIKOVÉ FAKTORY	14
ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM	24
OPRÁVNĚNÍ AUDITORI	26
ZÁKLADNÍ INFORMACE.....	27
PODMÍNKY VEŘEJNÉ NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	29
EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	34
ÚDAJE O EMITENTOVĚ	74
PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA	76
ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA	80
ÚDAJE O TRENDĚCH	82
PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU.....	84
SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	85
HLAVNÍ AKCIONÁŘI	89
FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH PASIVECH, FINANČNÍ POZICI A ZISKU A ZTRÁTÁCH.....	90
DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	94
VÝZNAMNÉ SMLOUVY	95
DOSTUPNÉ DOKUMENTY.....	96
INFORMACE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU	97
ZDANĚNÍ.....	98
VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ	104
INTERPRETACE	106
ADRESY.....	107

SHRNUTÍ

Níže uvedené shrnutí uvádí klíčové informace, jež investoři potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů. Shrnutí je nutné vykládat ve spojení s ostatními částmi tohoto Prospektu. Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity ve Shrnutí a které ve Shrnutí nejsou definovány, mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Prospektu.

1. ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

Upozornění	Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů, a to až do výše Emisního kurzu Dluhopisů. V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak. Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.
Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)	Název Dluhopisů je FRAT. FUNDS 5,25/26. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0000001367.
Identifikační a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem Dluhopisů je společnost Fraternity Funds SICAV p.l.c. , založená a existující podle právního řádu Maltské republiky, se sídlem Central North Business Centre, Level 1, Sqaq Il-Fawwara, Sliema SLM 1670, Maltská republika, registrační číslo: SV 534 zapsaná v maltském rejstříku obchodních společností, LEI: 31570047TIZHAS99P111 („ Fond “), která Dluhopisy vydává na účet svého podfondu s názvem Real Estate Fund (tento podfond dále jen „ Podfond “; Fond jednající na účet Podfondu dále také „ Emitent “). Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle (00356) 2258 4700 nebo prostřednictvím emailové adresy fed@cdf.com.mt .
Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je J & T BANKA, a.s. , IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731, LEI: 31570010000000043842 („ Manažer “), a to v České republice. Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420221710300 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz . Emitent prostřednictvím kotečního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 21. 4. 2021. Kotečním agentem je J & T BANKA („ Koteční agent “), která může být kontaktována způsobem uvedeným výše.
Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt	Tento Prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu. Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.
Datum schválení Prospektu	Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2021/036518/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00023/CNB/572 ze dne 7. 4. 2021, které nabylo právní moci dne 8. 4. 2021.

2. KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVĚ

2.1 Kdo je emitentem cenných papírů?

Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	Fond je multifundová společnost s ručením omezeným s proměnným základním kapitálem (<i>multi-fund limited liability investment company with variable share capital</i>) založená podle právního řádu Maltské republiky, která vznikla dne 21. 1. 2020, přičemž Podfond, na jehož účet jsou Dluhopisy vydány, vznikl následně dne 17. 3. 2020. Fond je zapsán v maltském rejstříku obchodních společností. Zemí registrace Fondu je Maltská republika, registrační číslo: SV534. Sídlo Fondu je Central North Business Center, Level 1, Sqaq il-Fawwara, Sliema, SLM 1670, Maltská republika. Fond se řídí právním řádem Maltské republiky, zejména zákonem o investičních službách z r. 1994 (<i>Investment Services Act</i>) (kapitola 370 předpisů Maltské republiky), zákonem o obchodních společnostech z roku 1995 (<i>Companies Act</i>) (kapitola 386 předpisů Maltské republiky).
Hlavní činnosti Emitenta	Investičním cílem Podfondu je investovat nepřímo do nemovitostí prostřednictvím investování do společností vlastnících nemovitosti v České republice (příp. ve Slovenské republice), a to za účelem realizace příjmu a dlouhodobého kapitálového zhodnocení. K Datu emise bude majetek Podfondu tvořit 50% podíl na společnosti TD Beta s.r.o. , IČO: 04065450 („ TD Beta “), vlastníci pozemek parc. č. 2067 v katastrálním území Nové město, jehož součástí je stavba č. p. 795, část obce Praha 1 – Nové Město („ Nemovitost TD Beta “). K Datu emise nebude kupní cena za 50% podíl v TD Beta ve výši 291.420.000 Kč splacena (bude splacena z výtěžku Emise ve výši 246.500.000 Kč, přičemž zbývající část kupní ceny, tj. část ve výši 44.920.000 Kč, bude splacena tím, že Emitent vydá Astone Group Ltd. investiční akcie v odpovídající hodnotě). Zbývající 50% podíl v TD Beta Emitent musí nabýt do majetku Podfondu podle Emisních podmínek do 30. 6. 2021. Pokud Emitent zbývající podíl v TD Beta z jakéhokoliv důvodu nenabude nebo zcizí jakýkoliv podíl v TD Beta, bude se jednat o Případ porušení dle Emisních podmínek a Vlastníci dluhopisů budou mít právo požadovat předčasné splacení Dluhopisů. Emitent dále z výtěžku Emise poskytne zápůjčku ve výši 73.000.000 Kč vůči TD Beta a zápůjčku ve výši 70.500.000 Kč vůči Fraternity Capital s.r.o. (vlastník 100% podílu v New AR – vlastníka nemovitosti v ulici Hellichova na Malé straně, která bude předmětem zajištění Dluhopisů).
Společníci Emitenta a Investoři	Společnost Fraternity Capital Limited , id. č. C70769, se sídlem 20, Cannon Road, St. Venera SVR 9039, vlastní 999 zakladatelských akcií Fondu a je současně ovládající osobou Fondu, kdy konečným vlastníkem Fraternity Capital Limited je Michal Kosáč. Michal Kosáč dále vlastní 1 zakladatelskou akcií Fondu. Vlastníkem všech 124 ks investičních akcií Podfondu je společnost Fraternity Capital Limited . Fond nepodléhá žádným specifickým opatřením, která mají zajistit, aby nebylo zneužito kontroly nad Fondem s výjimkou obecných pravidel vyplývajících z Maltské právní úpravy obchodních společností.
Klíčové řídicí osoby Emitenta	Členy představenstva Fondu (aniž by stanovy rozlišovaly jejich postavení v rámci představenstva) jsou k Datu prospektu pan Michal Kosáč , nar. 19. 10. 1983 bytem 01851 Nová Dubnica, Petra Jilemnického 5/4, Slovenská republika, paní Alexia Ellul , nar. 4. 5. 1983, bytem 116, Michiko, Flt2, Triq il-Ferroviija I-Qadima, Balzan, Maltská republika, a pan Joseph M. Formosa , nar. 17. 4. 1949, bytem na adrese 27, Panorama, Battery Street, Santa Venera, Maltská republika.
Auditor Emitenta	Auditorem je společnost KPMG Malta , veřejná obchodní společnost založená podle maltského práva, se sídlem 92 Marina Street Pieta PTA 9044 Maltská republika („ Auditor “), registrovaná jako auditorská společnost u maltské Účetní rady (Accountancy Board) pod č. AB/26/84/12, přičemž odpovědnou osobou v rámci Auditora za ověření finančních výkazů Emitenta je pan Noel Mizzi, č. oprávnění 0689.

2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

Klíčové finanční informace o Fondu, vč. jmění všech jeho podfondů a dále samostatně za Podfond	Výkaz zisku a ztrát Fondu, vč. jmění všech jeho podfondů (dle IFRS)	
	Od 21. 1. do 31. 12. 2020 (EUR)	
	Provozní zisk/ztráta (EBIT)	(60.668)
	Výkaz zisku a ztrát samostatně za Podfond (dle IFRS)	
	Od 17. 3. do 31. 12. 2020 (EUR)	
	Provozní zisk/ztráta (EBIT)	(30.310)
	Rozvaha Fondu, vč. jmění všech jeho podfondů (dle IFRS)	
	K 31. 12. 2020 (EUR)	
	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh mínus hotovostní prostředky)	60.326
	Rozvaha samostatně za Podfond (dle IFRS)	
	K 31. 12. 2020 (EUR)	
	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh mínus hotovostní prostředky)	30.639
	Výkaz cash-flow Fondu, vč. jmění všech jeho podfondů (dle IFRS)	
	Od 21. 1. do 31. 12. 2020 (EUR)	
	Čisté peněžní toky z provozní činnosti	38.174
	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	125.000
	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-
	Výkaz cash-flow samostatně za Podfond (dle IFRS)	
Od 17. 3. do 31. 12. 2020 (EUR)		
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-	
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-	
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-	

Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v individuálních účetních výkazech Fondu a Podfondu k 31. 12. 2020. Auditor ověřil individuální účetní výkazy k 31. 12. 2020. Auditor vydal k uvedeným finančním výkazům výrok „bez výhrad“. Od data poslední účetní závěrky Fondu a Podfondu ověřené Auditorem emitenta nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Fondu a Podfondu. Pandemie COVID-19 ani opatření související s omezením jejího šíření neměla vliv na finanční výkonnost Fondu či Podfondu, nicméně, především vyvolají-li hlubší hospodářskou krizi, mohou v budoucnu vést k růstu makroekonomické nestability především České a Slovenské republiky, což může negativně ovlivnit hodnotu aktiv Podfondu.

2.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta?

Hlavní rizika specifická pro Emitenta	<p>Rizikové faktory vztahující se k Podfondu zahrnují především následující potenciální skutečnosti:</p> <p><u>Riziko absence historie investičních výsledků:</u> Fond je nově založeným alternativním investičním fondem a chybí dostatečně dlouhá historie investičních výsledků, která by mohla investorům sloužit pro účely hodnocení budoucích potenciálních výnosů.</p> <p><u>Riziko spojené s odděleným majetkem Podfondu:</u> Na splacení pohledávek z Dluhopisů Podfond nemůže použít aktiva z majetku jiných podfondů Fondu nebo z (osobního) majetku Fondu.</p> <p><u>Riziko spojené s nájmem nemovitostí:</u> Podfond bude nepřímo závislý na příjmech z pronájmu nemovitostí. Pokud se nepodaří nemovitosti pronajmout nebo pokud klesnou výnosy z nájemného, může mít negativní vliv na jeho budoucí hospodářské výsledky a na jeho schopnost plnit své dluhy z Dluhopisů.</p> <p><u>Závislost Podfondu na platební schopnosti nájemců:</u> Pokud nájemci nebudou plnit své povinnosti nemovitostním společnostem v majetku Podfondu, mohlo by dojít k výpadku příjmů, které Emitent plánuje použít na úhradu svých dluhů z Dluhopisů.</p>
--	--

Riziko vztahující se k investicím do nemovitostí: Primární investiční strategií Podfondu je investování do nemovitostí v České republice (příp. na Slovensku) prostřednictvím dceřiných (nemovitostních) společností (především Nemovitost TD Beta). Emitent tak bude vystaven rizikům spojeným s nepřímým vlastnictvím nemovitostí, což může ovlivnit výkonnost Podfondu a hodnotu jeho aktiv a schopnost Emitenta hradit dluhy z Dluhopisů.

3. KLÍČOVÉ INFORMACE O DLUHOPISECH

3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

Dluhopisy	Dluhopisy budou vydávány jako zaknihované cenné papíry dle českého Zákona o dluhopisech s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,25 %, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 400.000.000 Kč (v předpokládaném počtu 40.000 kusů), která může být po předchozím souhlasu Manažera dále zvýšena až do výše 600.000.000 Kč. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč. Datum emise Dluhopisů je 21. 4. 2021. Název Dluhopisů zní FRAT. FUNDS 5,25/26. ISIN Dluhopisů je CZ0000001367. Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je 21. 4. 2026.
Měna Dluhopisů	Koruna česká.
Popis práv spojených s Dluhopisy	<p>Práva a povinnosti Emitenta a vlastníků Dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty a právo na pevný úrokový výnos z Dluhopisů; v případě předčasného splacení z rozhodnutí Emitenta pak též na mimořádný výnos dluhopisu. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech a Emisními podmínkami. Emitent může Dluhopisy předčasně splatit počínaje druhým výročím Data emise (i) zcela (kdykoliv na základě svého uvážení) nebo (ii) částečně (vždy k Datu výplaty) – Emitent může určit rozsah částečného předčasného splacení libovolně na základě svého uvážení. Pokud nebude upsána předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, dochází k automatické předčasné splatnosti. Pokud pan Michal Kosáč přestane být členem investičního výboru Emitenta, může vlastník Dluhopisů požadovat po Emitentovi odkoupení svých Dluhopisů. Emitent je povinen předčasně splatit Dluhopisy v případě prodeje podílu v TD Beta, případně přímo prodeje Nemovitostí TD Beta (úplné splacení Dluhopisů), přičemž v tomto případě mají Vlastníci dluhopisů právo na mimořádný výnos dluhopisu. V případě porušení povinností uvedených v Emisních podmínkách mají Vlastníci dluhopisů právo požádat o předčasné splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty všech jimi vlastněných Dluhopisů. Emitent může Dluhopisy kdykoliv odkoupit za jakoukoli cenu.</p> <p>Dluhy Emitenta budou částečně zajištěny zajištěním zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění („Zajištění“), a to zástavním právem (i) druhého pořadí ke 100 % podílu na společnosti New A.R. s.r.o., IČO: 26741407 („New AR“), vlastníci pozemek parc. č. 304/1 v katastrálním území Malá strana, jehož součástí je budova č. p. 464, a pozemek parc. č. 304/2 v katastrálním území Malá strana („Nemovitost New AR“), (ii) druhého pořadí k Nemovitosti New AR, a (iii) prvního pořadí k pohledávce Emitenta vůči Fraternity Capital s.r.o. (vlastník 100% podílu v New AR) ve výši 70.500.000 Kč, a (iv) prvního pořadí k pohledávkám z vázaného účtu vedeného pro Emitenta společností J&T BANKA. Hodnota Nemovitosti New AR na základě ocenění k 26. 10. 2020 činí 171.400.000 Kč, tj. 42,85 % z předpokládané jmenovité hodnoty emise ve výši 400.000.000 Kč, resp. cca 28,57 % ze jmenovité hodnoty emise ve výši 600.000.000 Kč.</p>
Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební	Dluhopisy zakládají nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta částečně zajištěné Zajištěním, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím a stejným nebo obdobným způsobem

neschopnosti Emitenta	zajištěným dluhům Emitenta s výjimkou těch dluhů, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
Výnos Dluhopisů	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé dvanáctiměsíční výnosové období zpětně, vždy k 21. 4. každého roku. Prvním dnem výplaty úroků je 21. 4. 2022. Vznikne-li Vlastníkovi dluhopisů právo na výplatu mimořádného výnosu Dluhopisu, bude tento výnos odpovídat výši 0,75 až 1,25 % z předčasně splacené hodnoty každého dluhopisu, a to v závislosti na době zbývajících do Dne konečné splatnosti Dluhopisů. Pokud Michal Kosáč přestane být členem investičního výboru Fondu, je Vlastník dluhopisu oprávněn požádat o odkup souhrnné jmenovité hodnoty Dluhopisů zvýšené o 1% mimořádný výnos Dluhopisu a o odpovídající alikvotní úrokový výnos.

3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise.
--	--

3.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?

Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti:</p> <p><u>Riziko nesplacení:</u> Dluhopisy podléhají riziku nesplacení. Dluhy z Dluhopisů lze uspokojit pouze z aktiv Emitenta, případně z aktiv třetích osob, které poskytly k zajištění dluhů z Dluhopisů zástavní práva ke svému majetku. Nepředpokládá se přitom, že Emitent bez dalšího refinancování splatí celou jmenovitou hodnotu Dluhopisů přede dnem konečné splatnosti Dluhopisů. Je tedy zřejmé, že Emitent nebude schopen splatit své dluhy vůči vlastníkům Dluhopisů v plném rozsahu z příjmu z pronájmu nemovitostí a bude třeba tyto dluhy časem refinancovat. Emitent přitom může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat (částečným) prodejem aktiv. Pokud přitom dojde k refinancování prodejem Nemovitostí, nelze vyloučit, že výtěžek z takového prodeje nebude stačit na pokrytí všech dluhů Emitenta.</p> <p><u>Riziko úrokové sazby z Dluhopisů:</u> 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 se mění.</p> <p><u>Riziko předčasného splacení:</u> Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.</p> <p><u>Schopnost Vlastníků dluhopisů uspokojit se ze zajištění může být omezená:</u> Hodnota zajištění dluhů z Dluhopisů zřizovaná podle Emisních podmínek není dostatečná k uspokojení všech dluhů z Dluhopisů. Hodnota Nemovitosti New AR na základě ocenění k 26. 10. 2020 činí 171.400.000 Kč, tj. 42,85 % z předpokládané jmenovité hodnoty emise ve výši 400.000.000 Kč, respektive zhruba 28,57 % ze jmenovité hodnoty emise ve výši 600.000.000 Kč. Hodnota zajištění v kterýkoli okamžik bude závislá na tržních a ekonomických podmínkách, včetně dostupnosti vhodných kupujících. Předmět zajištění může být nelikvidní, může být v budoucnu znehodnocen v důsledku měnících se ekonomických podmínek, selhání ohledně obchodní strategie, konkurence a dalších budoucích trendů. Výše uvedená rizika mohou mít zásadní negativní dopad na výnos investora z Dluhopisů. Pokud by se některé z uvedených rizik realizovalo, může dokonce dojít k tomu, že investorovi do Dluhopisů bude vrácena pouze část jmenovité hodnoty nebo o svoji investici zcela přijde. Pokud New AR prodá Nemovitost New AR nebo Fraternity Capital prodá Podíl New AR (což je za určitých podmínek stanovených v čl. 10.1 a 10.4 Emisních podmínek povoleno), zanikne příslušné Zástavní právo a dojde</p>
---	--

	ke splacení Zápůjčky Fraternity Capital (čímž dojde k zániku i tohoto zajištění Dluhopisů). Emitent předpokládá, že v takovém případě bude hodnota Zajištění na základě Zástavního práva k Vázanému účtu vůči výši dluhů z Dluhopisů minimální (až zanedbatelná). Pro tento případ není stanovena povinnost z peněžních prostředků získaných od Fraternity Capital a/nebo New AR předčasně Dluhopisy splatit.
--	---

4. KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ A JEJICH PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Dluhopisu?

Obecné podmínky veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově k Datu emise nebo průběžně po Datu emise. V rámci veřejné nabídky bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze. Podmínkou upsání Dluhopisu je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti. Investoři mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů. V souvislosti s podáním objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu, mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené CDCP nebo u Manažera.
Rozvrh veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny od 8. 4. 2021 do 31. 3. 2022.
Informace o přijetí k obchodování	Emitent prostřednictvím Kodačného agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise a budou obchodovány v souladu s příslušnými pravidly Regulovaného trhu BCPP.
Plán distribuce Dluhopisů	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a zveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. V rámci veřejné nabídky v České republice budou investoři osloveni Manažerem zejména použitím prostředků dálkové komunikace a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, není stanovena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Manažerem. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena a emailem zaslána v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi bez zbytečného odkladu emailem po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upsávanými Dluhopisy obchodovat. Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek a uveřejněn na internetových stránkách Manažera na adrese www.jtbank.cz , v sekci Důležité informace, odkaz Emise cenných papírů. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.
Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou	Emitent očekává, že celkové náklady přípravy emise Dluhopisů budou činit (i) cca 10 mil. Kč, což představuje 2,5 % z celkového předpokládaného hrubého výtěžku Emise, (ii) respektive v případě navýšení objemu Emise cca 14 mil. Kč, což představuje 2,33 % z celkového maximálního hrubého výtěžku Emise. V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera v České republice mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky ve výši 0,15 % z objemu obchodu dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. Každý investor, který koupí Dluhopisy u Manažera, bude hradit poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera

	https://www.jtbank.cz , v sekci Důležité informace, odkaz <i>Sazebník poplatků</i> , verze <i>Centík investičních služeb</i> účinný od 1. 12. 2020. Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.
--	--

4.2 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?

Popis osob nabízejících Dluhopisy	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je J & T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731, LEI: 3157001000000043842. Manažer je bankou a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích, zákonem o bankách a ZPKT.
Popis žadatele o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent prostřednictvím Kotačního agenta, kterým je J & T BANKA, požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů	Výtěžek emise Dluhopisů bude, po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí, použit (a) k poskytnutí zápůjčky své společnosti TD BETA ve výši 73.000.000 Kč, (b) k poskytnutí zápůjčky společnosti Fraternity Capital s.r.o. (vlastník 100% podílu v New AR) ve výši 70.500.000 Kč, přičemž Fraternity Capital s.r.o. z této zápůjčky splatí úvěr poskytnutý této společnosti ze strany Banka CREDITAS a.s. (IČO: 634 92 555), (c) ke splacení části kupní ceny na nákup 50% podílu ve společnosti TD Beta ve výši 246.500.000 Kč, a to od společnosti Astone Group Ltd., společností se sídlem na Maltě, reg. č.: C 63449 Celý výtěžek emise Dluhopisů v rozsahu předpokládané jmenovité hodnoty přitom bude složen na vázaný účet a bude uvolněn pouze za předpokladu úpisu ve výši 400.000.000 Kč; zbývající rozsah (tj. 10.000.000 Kč) použije Emitent k refinancování nákladů Emise, které Emitent bude hradit nejprve z vlastních zdrojů. Případný zbývající výtěžek (tj. vyšší než předpokládané celkové jmenovité hodnotě) Emitent použije na další investice do nemovitostí v souladu s investiční strategií. Emitent odhaduje, že čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude cca 390 mil. Kč, resp. cca 586 mil. Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.
Způsob umístění Dluhopisů	Dluhopisy budou umístěny Manažerem. Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.
Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi či nabídce	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, vyjma Manažera, na takové emisi či nabídce zájem, který by byl pro emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. Manažer působí též v pozici administrátora a kotačního agenta.

RIZIKOVÉ FAKTORY

Investice do Dluhopisů je spojena s některými riziky, která mohou vést ke ztrátě hodnoty celé investice, nebo její části. Za účelem posouzení rizika spojeného s investicí do Dluhopisů uvádí níže Emitent podstatné rizikové faktory týkající se schopnosti Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů a rizikové faktory podstatné pro posouzení tržního rizika spojeného s Dluhopisy, které jsou Emitentovi známé ke dni vyhotovení tohoto Prospektu. Další rizikové faktory mohou být uvedeny v případném dodatku tohoto Prospektu. Emitent upozorňuje, že na investici do Dluhopisů mohou mít vliv další rizikové faktory, které nejsou ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitentovi známé, či které Emitent ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nepovažuje za podstatné.

Investice do Dluhopisů by měla být založena na posouzení níže uvedených rizikových faktorů společně s dalšími informacemi uvedenými v tomto Prospektu a jeho dodatcích. Každý investor zvažující investici do Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem a jeho případnými dodatky jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá potenciálním investorům k posouzení, jakož i veškeré další informace uvedené v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích by měly být před rozhodnutím o investování do Dluhopisů každým potenciálním investorem pečlivě vyhodnoceny s ohledem na jeho finanční situaci a investiční cíle.

Níže uvedený popis rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí o investici do Dluhopisů by mělo být založeno na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené potenciálním investorem.

V rámci každé kategorie Emitent seřadil jednotlivé faktory podle své významnosti, a to jak z hlediska možnosti materializace rizika, tak očekávaného rozsahu jejich negativních dopadů, v pořadí od nejvýznamnějších po nejméně významné.

Rizikové faktory týkající se Emitenta

Z pohledu Emitenta existují zejména níže uváděné rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Podfondu, podnikatelskou činnost Emitenta a schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Rizikové faktory jsou rozděleny na:

- a) rizikové faktory týkající se právních a regulatorních záležitostí vztahujících se k Fondu i Podfondu,
- b) rizikové faktory týkající se investiční strategie Podfondu,
- c) rizikové faktory týkající se vnitřních záležitostí Fondu.

Rizikové faktory týkající se právních a regulatorních záležitostí vztahujících se k Fondu i Podfondu

Riziko absence historie investičních výsledků (riziko: vysoké)

Fond je nově založeným alternativním investičním fondem ve formě multifundové společnosti s proměnným základním kapitálem (*multi-fund limited liability investment company with variable share capital*) založené podle právního řádu Maltské republiky, která vznikla dne 21. 1. 2020, přičemž Podfond vznikl následně dne 17. 3. 2020. Z tohoto důvodu chybí dostatečně dlouhá historie investičních výsledků, která by mohla investorům sloužit pro účely hodnocení budoucích potenciálních výnosů Podfondu.

Riziko spojené s odděleným majetkem (riziko: vysoké)

Fond je multifundová společnost s ručením omezeným s proměnným základním kapitálem založená podle právního řádu Maltské republiky, která vytváří podfondy jako účetně a majetkově oddělené části svého jmění. Dluhy z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů mohou být uspokojeny pouze z majetku Podfondu jako právně odděleného jmění Fondu, nikoliv vlastního majetku Fondu či jiných (případných) podfondů Fondu.

Avšak vzhledem k tomu, že právní osobnost má pouze Fond, a nikoliv Podfond (či jiné podfondy Fondu), nelze zaručit, že soudy v jiných jurisdikcích, než je Maltská republika, budou výše uvedené oddělení jmění respektovat. Pokud by v důsledku toho byla aktiva Podfondu použita na úhradu dluhů jiného podfondu Fondu, mohlo by to ovlivnit schopnost Emitenta splácet Dluhopisy.

Riziko cizí právní formy (riziko: střední)

Fond byl založen a řídí se maltským právem. Fond má právní formu multifundové společnosti s ručením omezeným s proměnným základním kapitálem (*multi-fund limited liability investment company with variable share capital*). Jedná se o právní formu, která je odlišná od právních forem českých obchodních společností, resp. českých investičních fondů. Fond vytváří podfondy jako účetně oddělené části svého jmění.

Maltská právní úprava se významně liší od právní úpravy české. Především maltské právo neklade na depozitáře Emitenta povinnost provádět kontrolu, jakým způsobem jsou investována aktiva Emitenta ani způsob oceňování majetku Emitenta (kontrola a činnost je zajišťována přímo pomocí interních mechanismů). Depozitář drží v úschově pouze některé složky majetku Emitenta. Tyto skutečnosti představují určité riziko, že Emitent v důsledku selhání vnitřních procesů přijde o část svých aktiv nebo tyto aktiva v rozporu s investiční politikou investuje, což může ovlivnit schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Rizikové faktory týkající se investiční strategie Podfondu

Riziko spojené s nájmem nemovitostí (riziko: vysoké)

K Datu emise bude majetek Podfondu tvořit 50% podíl ve společnosti TD Beta, která vlastní Nemovitost TD Beta (dům ve středu pražské památkové rezervace, na Václavském náměstí a na rohu s ulicí Štěpánskou). Zbývající 50% podíl v TD Beta Emitent musí nabýt do majetku Podfondu podle Emisních podmínek do 30. 6. 2021. Emitent z výtěžku Emise též poskytne společnosti Fraternity Capital zápůjčku za účelem splacení Zadluženosti Fraternity Capital (tj. dluhů Fraternity Capital vůči Creditas). Společnost New AR (jejímž jediným společníkem je Fraternity Capital) zároveň poskytne Nemovitost New AR, vilový dům, který se nachází ve velmi žádané lokalitě na Malé Straně na rohu Hellichovy a Nosticovy ulice v blízkosti Kampy, jako zástavu k zajištění dluhů Emitenta z Dluhopisů jako druhou v pořadí. Nemovitost New AR přitom není v současné době pronajata.

Podfond proto bude nepřímo závislý na příjmech těchto dvou nemovitostí. Pokud se nepodaří tyto nemovitosti pronajmout (Nemovitost New AR) nebo pokud klesnou výnosy z nájemného (Nemovitost TD Beta), může mít negativní vliv na jeho budoucí hospodářské výsledky a na jeho schopnost plnit své dluhy z Dluhopisů.

Například výše nájmu a hodnota komerční nemovitosti je obecně ovlivněna vývojem hrubého domácího produktu (HDP), inflací a změnami úrokových sazeb v České republice. Změny v HDP mohou mít vliv na podmínky zaměstnanosti, což může nájemcům způsobit potíže s dodržením finančních závazků vůči Podfondu a dopadnout i na poptávku po nájemných prostorách obecně. Nadměrná nabídka nájemných prostor v uvedených lokalitách může také nepříznivě ovlivnit výši nájemného. Není zaručeno, že bude udržena současná úroveň obsazenosti, výši průměrného nájmu a ostatní podmínky nájemných smluv těchto nemovitostí. Průměrná výše nájemného v hlavním městě pololetně poklesla v roce 2020 o 2,6 %. Nájemné se nyní pohybuje

okolo 300 Kč/m² (na Malé straně 365 Kč/m² a Novém městě 334 Kč/m²).¹ Emitent k Datu prospektu nezaznamenal pokles výše nájemného.

V souvislosti s výskytem COVID-19 existuje riziko uzavření provozů některých nájemců způsobené tímto virem a negativních důsledků s tím spojených. Tudíž tato skutečnost může vést k poklesu zájmu o nájem kancelářských a obchodních prostor. S výskytem COVID-19 souvisí i riziko zvýšené poptávky nájemců po snížení nájemného, případně prominutí nájemného za dobu trvání nouzového stavu a omezení jejich provozů. Dalším negativním důsledkem může být neprodlužování uzavřených nájemních smluv, případně tlak na snížení nájmů v rámci kontraktačního procesu při sjednávání podmínek nových nájemních smluv.

Emitent však nezaznamenal, že by se některý z nájemců TD Beta dostal do problémů s placením svých závazků vůči TD Beta ani nedošlo k žádnému vyjednávání o snížení nájemného. Nemovitost TD Beta je přitom ze 100 % pronajata.

Závislost Podfondu na platební schopnosti nájemců (riziko: vysoké)

Podfond je závislý na platební schopnosti nájemců nemovitostí. Pokud nájemci nebudou plnit své povinnosti nemovitostním společnostem v Podfondu, mohlo by dojít k výpadku příjmů Podfondu, které Emitent plánuje použít na úhradu svých dluhů z Dluhopisů. Riziko platební schopnosti nájemců, kterému bude podfond vystaven, tak může mít negativní vliv na jeho budoucí hospodářské výsledky a na jeho schopnost plnit své dluhy z Dluhopisů. Emitentovi k Datu prospektu nejsou známy nejistoty, které by s reálnou pravděpodobností měly mít podstatný vliv na platební schopnosti nájemců.

Riziko vztahující se k investicím do nemovitostí (riziko: vysoké)

Primární investiční strategií Podfondu je investování do nemovitostí v České republice (příp. na Slovensku) prostřednictvím dceřiných (nemovitostních) společností (především Nemovitost TD Beta). Emitent dále z výtěžku Emise též poskytne společnosti Fraternity Capital zápujčku za účelem splacení Zadluženosti Fraternity Capital (tj. dluhů Fraternity Capital vůči Creditas). Společnost New AR (jejímž jediným společníkem je Fraternity Capital) zároveň poskytne Nemovitost New AR, vilový dům, který se nachází ve velmi žádané lokalitě na Malé Straně na rohu Hellichovy a Nosticovy ulice v blízkosti Kampy, jako zástavu k zajištění dluhů Emitenta z Dluhopisů jako druhou v pořadí. Podfond tak bude nepřímo závislý i na hodnotě Nemovitosti New AR. Podfond tak je vystaven rizikům spojeným s nepřímým vlastnictvím nemovitostí, což může ovlivnit jeho výkonnost a hodnotu jeho aktiv, a tedy schopnost Emitenta hradit z Podfondu dluhy z Dluhopisů.

Riziko se může týkat poklesu cen nemovitostí, což může být ovlivněno obecnými ekonomickými podmínkami, jako jsou změny ve výši hrubého domácího produktu (změny v hrubém domácím produktu mohou ovlivnit úroveň zaměstnanosti a příjmy, což může mít dopad na poptávku po nemovitostech, a tedy i pokles cen nemovitostí a nájemného), trendů v zaměstnanosti, inflace a změn úrokových sazeb (změna úrokových sazeb úvěrů může mít dopad na poptávku po nemovitostech, a tedy i způsobit pokles cen nemovitostí), nadměrné zástavby a přílišné neobsazenosti nemovitostí (dostatečná nabídka nemovitostí v dané lokalitě a nedostatečná poptávka může mít dopad na poptávku po nemovitostech, a tedy i pokles cen nemovitostí), nedokončené výstavby nebo zpoždění ve výstavbě, zvýšené konkurence ze strany jiných vlastníků nemovitostí, zvýšení daní a provozních nákladů, insolvence nájemců a jejich jiných finančních problémů, nákladů údržby a pojištění, nepojištěných škod včetně škod v důsledku záplav, zemětřesení nebo jiných přírodních katastrof nebo

¹ Dostupné z:

https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/ceny_najmu_v_praze_od_zacatku_roku_2020.html

v důsledku války nebo terorismu. Investice do nemovitostí jsou ze své povahy nelikvidní a lze je realizovat obtížněji než akcie nebo dluhopisy.

Uvedená rizika mohou vést k poklesu cen nemovitostí (což může mít dopad i na výši nájemného) a tím ovlivnit hodnotu aktiv v Podfondu, a tedy schopnost Emitenta splácet z Podfondu Dluhopisy.

Emitentovi k Datu prospektu nejsou známy nejistoty, které by s reálnou pravděpodobností měly mít podstatný vliv na vyhlídky Podfondu a jeho investiční strategii pro účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2021.

Riziko spojené s akvizicí nemovitostí a oceněním (riziko: nízké)

Podfond může dále čelit riziku, že kupní cena zaplacená při nabytí nemovitostí (resp. podílů na nemovitostních společnostech) byla či bude (v případě Nemovitosti TD Beta) s ohledem na předpokládaný výnos z pronájmů nemovitostí příliš vysoká, resp. riziku, že budou zjištěny skutečné či právní vady nemovitostí, které nebyly při jejich nabytí identifikovány a nebyly vzaty v úvahu při stanovení kupní ceny.

Průměrná výše nájemného v hlavním městě pololetně poklesla v roce 2020 o 2,6 %. Nájemné se nyní pohybuje okolo 300 Kč/m² (na Malé straně 365 Kč/m² a Novém městě 334 Kč/m²).² Nejdražší bytové prostory se nachází na Praze 1, kde průměrná výše za metr čtvereční je 205 800 Kč. Meziročně se jedná o 6,7% nárůst, ve srovnání s rokem 2014 se cenová hladina pražské nabídky zvýšila o 84 %. Na Praze 1 však došlo meziročně k velmi mírnému poklesu o -0,42 %.³

Emitentovi k Datu prospektu však nejsou známy skutečnosti či vady, které by měly mít podstatný vliv na předpokládaný výnos z pronájmů Nemovitosti TD Beta nebo hodnotu Nemovitosti TD Beta. K 29. 12. 2020 činila tržní hodnota Nemovitosti TD Beta 1.190.000.000 Kč.

Riziko financování (riziko: nízké)

Nemovitost TD Beta je zastavena ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. („UCB“), a to za účelem zajištění dluhů TD Beta ze seniorního financování poskytnutého touto bankou. Pokud nebudou dluhy z tohoto financování plněny řádně a včas, hrozí, že TD Beta, která bude v majetku Podfondu, bude nucena prodat danou nemovitost za účelem splacení svých dluhů vůči bance, případně, že pokud banka bude realizovat své zajištění, TD Beta, která je v majetku Podfondu, přestane být nedobrovolně vlastníkem daných nemovitostí. V případě, že výnos z prodeje nemovitostí, resp. z realizace zajištění nebude dostatečný jak ke splacení pohledávek UCB, tak pohledávek vůči vlastníkům Dluhopisů, bude ohroženo splacení dluhů z Dluhopisů.

Riziko refinancování akvizičních úvěrů (riziko: nízké)

V případě financování akvizic prostřednictvím úvěrů od třetích osob (zejména bank) lze předpokládat, že nemovitostní společnosti držené v Podfondu nebudou schopny splatit své dluhy z akvizičních úvěrů v plném rozsahu z příjmu z pronájmu ke stanovenému datu splatnosti a bude třeba tento úvěr časem refinancovat či prodloužit jeho splatnost. Podfond přitom může čelit riziku, že Emitent nebude schopen refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat (částečným) prodejem aktiv.

Riziko koncentrace (riziko: nízké)

² Dostupné z:

https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/ceny_najmu_v_praze_od_zacatku_roku_2020.html

³ Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-develop-index.html>

Existuje riziko koncentrace plynoucí ze skutečnosti, že většina aktiv Podfondu bude investována do nemovitostních společností v České republice a na Slovensku (v současné době se Emitent zaměřuje na nemovitostní společnosti v Praze). Taková koncentrace může způsobit větší ztráty na hodnotě aktiv Emitenta než v případě, že by aktiva Emitenta byla investována do různých druhů aktiv nebo různých lokací v České republice a na Slovensku (nikoliv výhradně v Praze), v rámci různých sektorů, regionů nebo odvětví, což může ovlivnit schopnost Emitenta splácet Dluhopisy z Podfondu.

Rizikové faktory týkající se finanční pozice Emitenta

Riziko likvidity (riziko: střední)

Riziku likvidity může být Podfond vystaven, pokud se nepodaří včas a/nebo v dostatečné míře obsadit prostory tvořící část nemovitostí určené k nájmu vhodnými nájemci, případně tito nájemci nebudou hradit nájemné řádně a včas, což by Podfondu mělo zajistit pravidelný příjem použitelný na splátky bankovních úvěrů, zápůjček do Podfondu (včetně souvisejících úroků), příp. dalších dluhů z financování a souvisejících úroků a výplaty podílů na zisku.

Podfond může být vystaven podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv, podle kterých při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění úvěrů, což může vést k dodatečné potřebě finančních prostředků dříve než dle původní smluvní splatnosti.

Podobně může být Podfond vystaven riziku likvidity v situaci, kdy bude Emitent povinen předčasně splatit Dluhopisy.

Podfond může být vystaven riziku likvidity také v souvislosti s požadavky investorů na odkup investičních akcií. V takovém případě může nastat potřeba prodeje aktiv v Podfondu v krátkém čase, zpravidla za méně výhodnou cenu. Odkup investičních akcií je podmíněn uplynutím 2 let ode dne upsání investičních akcií. Žádost o odkup může být podána nejpozději 12 měsíců před předpokládaným dnem odkupu, kterým je vždy poslední pracovní den příslušného kalendářního roku (nerozhodne-li představenstvo Fondu jinak). Představenstvo Fondu může rozhodnout o pozastavení stanovení čistého jmění (*Net Asset Value*) a tím i o pozastavení odkupování investičních akcií mimo jiné v případě, kdy bude požádáno o odkup více než 15 % investičních akcií. Představenstvo Fondu musí rozhodnout o pozastavení odkupu, pokud o to požádá maltský regulátor.

Riziko splacení pohledávky vůči Fraternity Capital (riziko: nízké)

Podfond je vystaven riziku nesplacení pohledávky poskytnuté z výtěžku Emise vůči Fraternity Capital ve výši 70.500.000 Kč, neboť tato pohledávka nebude zajištěna. Jediným podstatným majetkem Fraternity Capital je přitom 100% podíl v New AR. Nelze přitom zaručit, že Fraternity Capital získá do dne konečné splatnosti Dluhopisů prostředky z prodeje tohoto podílu nebo z prodeje Nemovitosti New AR ze strany New AR, případně že New AR zajistí nájemce Nemovitosti New AR, aby mohl získat příjem z pronájmu této nemovitosti.

Rizikové faktory týkající se vnitřních záležitostí Fondu

Riziko spojené se způsobem odměňování vlastníků zakladatelských akcií a managementu (riziko: nízké)

Způsob odměňování vlastníků zakladatelských akcií a managementu Fondu, který těmto osobám přiznává za stanovených podmínek právo na zvláštní odměnu za výkonnost Podfondu, může tyto osoby motivovat k přijmutí více spekulativních investičních rozhodnutí, než jaké by učinili bez této odměny. Vzhledem k tomu, že zvláštní odměna za výkonnost je vypočítávána na základě ekonomických ukazatelů (konkrétně na základě vývoje hodnoty portfolia), které zohledňují jak již uskutečněné, tak očekávané výnosy Podfondu, může být

dotyčným osobám udělena i pokud nakonec Podfond výnosy v takové výši nezrealizuje. Uvedené riziko může ovlivnit hodnotu aktiv v Podfondu, jejichž výše může být nižší než dluhy z Dluhopisů, což může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splácet z Podfondu Dluhopisy.

Fond nemá kontrolní výbor (riziko: nízké)

Fond nemá nezávislý kontrolní orgán, jelikož nezřídil zvláštní kontrolní výbor. Kontrolní činnost je svěřena investičnímu výboru Fondu, jehož členové se s výjimkou Simon Grima shodují s členy představenstva Fondu.

Rizikové faktory týkající se Dluhopisů

Níže Emitent uvádí podstatné rizikové faktory za účelem posouzení rizik spojených s Dluhopisy:

Riziko nesplacení (riziko: vysoké)

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená vlastníkům Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová. Schopnost Emitenta splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů závisí jak na hodnotě nemovitostí vlastněných Emitentem prostřednictvím svých dceřiných společností a jejich schopnosti generovat Emitentovi volné peněžní toky, tak i na schopnosti externích dlužníků (zejména nájemců) dostát svým dluhům vůči Emitentovi.

Nepředpokládá se přitom, že Emitent bez dalšího refinancování splatí celou jmenovitou hodnotu Dluhopisů přede dnem konečné splatnosti Dluhopisů. Je tedy zřejmé, že Emitent nebude schopen splatit své dluhy vůči vlastníkům Dluhopisů v plném rozsahu z příjmu z pronájmu Nemovitostí a bude třeba tyto dluhy časem refinancovat. Emitent přitom může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat (částečným) prodejem aktiv. Pokud přitom dojde k refinancování prodejem Nemovitostí, nelze vyloučit, že výtěžek z takového prodeje nebude stačit na pokrytí všech dluhů Emitenta.

Riziko úrokové sazby (riziko: vysoké)

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

Riziko předčasného splacení (riziko: vysoké)

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

Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP (riziko: střední)

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní

sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. 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.

Riziko vymáhání nároků v jiných jurisdikcích (riziko: střední)

V případě vymáhání nároku z Dluhopisů je Vlastník dluhopisů oprávněn podat žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi podle příslušných právních předpisů Maltské republiky. V důsledku toho existuje riziko, že pro Vlastníka dluhopisů může být obtížné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení a požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, které jsou založeny na ustanoveních právních předpisů Maltské republiky.

Riziko inflace (riziko: střední)

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Jelikož Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, inflace způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Podle nejnovější prognózy ČNB uveřejněné 4. února 2021 se meziroční celková inflace na horizontu měnové politiky očekává v horizontu 1. čtvrtletí 2021 ve výši 2,3 % s poklesem na 2,1 % v 2. čtvrtletí 2022.⁴ Pokud však nastane situace, na základě které se tato prognóza nenaplní a výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

Riziko měnové (riziko: nízké)

Pokud vlastník Dluhopisu sleduje výnos investice do Dluhopisu v jiné měně, než je česká koruna, je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit konečný výnos investice do Dluhopisu. Změna směnného kurzu této jiné měny vůči české koruně vyústí v příslušnou změnu hodnoty jistiny Dluhopisu denominovaného v této referenční měně. Pokud se například výchozí směnný kurz cizí měny sníží, cizí měna oslabí a hodnota české koruny vzroste, pak cena Dluhopisu denominovaného v cizí měně a hodnota jistiny vyjádřená v českých korunách klesne.

Riziko poplatků (riziko: nízké)

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna výší poplatků účtovaných zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou. Taková osoba si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod. Emitent doporučuje budoucím investorům, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Účtované poplatky mají negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů (riziko: nízké)

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Ani Emitent ani Manažer nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním investorem, ať již podle právního řádu jeho založení nebo právního řádu, kde je činný (pokud se liší). Potenciální investor se nemůže spoléhat na Emitenta nebo na Manažera v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů. V případě, že by potenciální

⁴ Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními vztahujícími se na něj, mohlo by být takové nabytí Dluhopisů v rozporu s právními předpisy a Emitent by byl povinen částku, kterou nabyvatel za Dluhopisy Emitentovi uhradil, vrátit jako bezdůvodné obohacení. Právní předpisy jiných států, vztahující se na potenciální nabyvatele Dluhopisů, mohou s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojit též další právní důsledky.

Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů (riziko: nízké)

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

Rizikové faktory týkající se Zajištění

Schopnost Vlastníků dluhopisů uspokojit se ze zajištění je omezená (riziko: vysoké)

Hodnota zajištění dluhů z Dluhopisů zřizovaná podle Emisních podmínek není dostatečná k uspokojení všech dluhů z Dluhopisů. Hodnota Nemovitosti New AR na základě ocenění k 26. 10. 2020 činí 171.400.000 Kč, tj. 42,85 % z předpokládané jmenovité hodnoty emise ve výši 400.000.000 Kč, respektive zhruba 28,57 % ze jmenovité hodnoty emise ve výši 600.000.000 Kč. Uvedená hodnota je v kterýkoli okamžik dále závislá na tržních a ekonomických podmínkách, včetně dostupnosti vhodných kupujících. Vzhledem k povaze předmětu zajištění, může být předmět zajištění nelikvidní a nemusí mít snadno zjistitelnou tržní hodnotu a hodnota pro třetí osoby může být menší než hodnota pro zástavce. Hodnota předmětu zajištění může časem klesnout nebo může být v budoucnu znehodnocena v důsledku měnících se ekonomických podmínek, selhání ohledně obchodní strategie, konkurence a dalších budoucích trendů. V důsledku toho nemusí být zajištění věřitelé uspokojeni v případě prodeje relevantního předmětu zajištění. Pokud New AR prodá Nemovitost New AR nebo Fraternity Capital prodá Podíl New AR (což je za určitých podmínek stanovených v čl. 10.1 a 10.4 Emisních podmínek povoleno), zanikne příslušné zástavní právo a dojde ke splacení Zápůjčky Fraternity Capital (čímž dojde k zániku i tohoto zajištění Dluhopisů). Emitent předpokládá, že v takovém případě bude hodnota Zajištění tvořená Zástavním právem Zástavního práva k Vázanému účtu vůči výši dluhů z Dluhopisů minimální (až zanedbatelná). Pro tento případ není stanovena povinnost z peněžních prostředků získaných od Fraternity Capital a/nebo New AR předčasně Dluhopisy splatit.

Riziko, že nezanikne zajištění ve prospěch Creditas (riziko: nízké)

Creditas má v současné době v zástavě Nemovitost New AR a Podíl New AR, ke kterým bude zřízeno zástavní právo k zajištění dluhů Emitenta z Dluhopisů. Dlužníkem je přitom Fraternity Capital (100% společník New AR). Emitent poskytne prostřednictvím Vázaného účtu Fraternity Capital prostředky na splacení veškeré Zadluženosti Fraternity (tj. vůči Creditas). Není však zcela zajištěno, že v důsledku toho Existující zástavní právo Creditas I (tj. zástavní právo Creditas k Nemovitosti New AR) a Existující zástavní právo Creditas II (tj. zástavní právo Creditas k Podílu New AR) zanikne, pokud Fraternity Capital poruší svou povinnost použít prostředky ke splacení Creditas nebo Creditas odmítne vystavit potvrzení o zániku zástavního práva.

Rizikové faktory týkající se Agentů pro zajištění

Zajištění je poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů, ale jejich práva k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat Agent pro zajištění svým vlastním jménem (riziko: střední)

Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů na jméno Agentů pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze zajištění. Agent pro zajištění tak

je vedle příslušného poskytovatele zajištění jedinou stranou zajišťovací dokumentace, v důsledku čehož pouze Agent pro zajištění může uplatnit a vykonat jakákoliv práva ze zajištění. Žádný Vlastník dluhopisů nebude oprávněn uplatňovat tato práva samostatně. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv ze Zajištění, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek ze zajištění nejdříve na úhradu plateb splatných Agentovi pro zajištění (včetně jeho odměny až do výše 3 % z výtěžku a úhrady poměrné částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění). Výše uvedené může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

Zákonná úprava agenta pro zajištění byla do Zákona o dluhopisech doplněna novelou č. 307/2018 Sb., která nabyla účinnosti 4. 1. 2019. Jelikož se jedná o první právní úpravu tohoto institutu v českém právním řádu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. Absence relevantní judikatury a neustálenost nového institutu agenta pro zajištění – a z toho vyplývající právní nejistota – mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, a to především v případě, že by příslušný soud rozhodl, že některé ustanovení Zákona o dluhopisech by mělo být vykládáno odlišně, než je aktuálně reflektováno a detailněji rozvedeno v příslušném článku či člancích Emisních podmínek.

Rizika spojená s novým Agentem pro zajištění (riziko: nízké)

Emitent nemůže zajistit, že při jmenování Agentu pro zajištění nebo výměně bude k dispozici Agent pro zajištění, který bude mít s plněním povinností agenta pro zajištění či obdobnou rolí dostatečné zkušenosti, ačkoliv při výběru Agentu pro zajištění bude sám postupovat v dobré víře a s náležitou pečlivostí. Tento problém je způsoben tím, že tento institut je v České republice zakotven výše uvedenou novelou Zákona o dluhopisech účinnou od 4. 1. 2019, kdy ohledně institutu agenta pro zajištění neexistuje soudní přezkum, obecně přijímaný právní výklad ani tržní praxe. To dle zkušeností Emitenta s jednáním s finančními institucemi na finančních trzích může vést k tomu, že instituce, které tuto roli standardně vykonávají na mezinárodním kapitálovém trhu, nebudou ochotny roli Agentu pro zajištění přijmout. K datu Prospektu je Agentem pro zajištění společnost J&T BANKA, a.s. V případě, že se nepodaří vybrat Agentu pro zajištění s dostatečnými zkušenostmi, hrozí, že jeho případná neschopnost vykonat Zajištění včas či jiné průtahy v jeho činnosti, způsobené jeho nedostatečnou odborností či zkušenostmi, mohou mít negativní vliv na uspokojení Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, které může být v takové situaci méně úspěšné, přičemž v konečném důsledku mohou Vlastníci dluhopisů z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

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

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

Omezení možnosti Agentu pro zajištění rozhodovat o výkonu Zajištění při úpadku Emitenta (riziko: nízké)

V případě, že s Emitentem bude zahájeno insolvenční řízení, v jehož rámci bude prohlášen úpadek Emitenta, bude výkon zajištění podléhat pravidlům a omezením stanoveným v zákoně č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů, zejména bude realizace jakéhokoli zajištění převážně prostřednictvím jmenovaného insolvenčního správce.

Omezená odpovědnost Agentu pro zajištění (riziko: nízké)

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům dluhopisů za (i) neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost Zajištění, (ii) obsah jakékoliv Zajišťovací smlouvy a jakýchkoliv dalších dokumentů souvisejících se Zajištěním včetně sjednaných způsobů realizace Zajištění, (iii) zvolený způsob realizace Zástavních práv, pokud je tento způsob v souladu s rozhodnutím Schůze nebo Zástavními smlouvami, (iv) jednání či opomenutí v souvislosti se Zajištěním, ani za (v) jakoukoli újmu způsobenou Emitentovi nebo Vlastníkům dluhopisů při plnění jeho povinností jako Agentu pro zajištění, s výjimkou újmy způsobené úmyslně či z hrubé nedbalosti Agentem pro zajištění. Povinnost Agentu pro zajištění k náhradě škody je však v rozsahu, jaký umožňují právní předpisy, omezena tak, že (i) škoda nebude zahrnovat ušlý zisk a (ii) výše nahrazované škody Agentem pro zajištění nepřesáhne výši jeho odměny obdržené podle Smlouvy s agentem pro zajištění, respektive vedlejšího ujednání k ní.

ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Fond – společnost **Fraternity Funds SICAV p.l.c.**, založená a existující podle právního řádu Maltské republiky, se sídlem Central North Business Center, Level 1, Sqaq il-Fawwara, Sliema, SLM 1670, Maltská republika, registrační číslo: SV 534 zapsaná v maltském rejstříku obchodních společností, za kterou jednájí alespoň dva členové tříčlenného představenstva společně, jehož členy jsou Michal Kosáč, Joseph M. Formosa a Alexia Ellul.


Prohlášení osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

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

V Praze k Datu prospektu

Za **Fraternity Funds SICAV p.l.c.**

Jméno: Michal Kosáč
Pozice: člen představenstva



Jméno: Dr Alexia Ellul
Pozice: člen představenstva

Údaje od třetích stran

Fond potvrzuje, že pokud byly v tomto Prospektu využity informace pocházející od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomostí Fondu 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.

Přesný zdroj či zdroje údajů jsou vždy uvedeny u konkrétních informací uvedených v rámci Prospektu. Jedná se o následující zdroje:

- https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/ceny_najmu_v_praze_od_zacatku_roku_2020.html
- <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>
- <https://www.jll.cz/cz/trendy-a-postrehy/investor/prague-residential-market-report-h1-2020>,
- <https://www.trigema.cz/media/372-prodeje-novych-bytu-mirne-rostou-ceny-stagnuji-nabidka-je-nizka/>
- https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/EN_DELOITTE_DEVELOP_INDEX_20-10.pdf
- <https://www2.colliers.com/cs-cz/research#sort=%40datez32xpublished%20descending>
- <https://www.jll.cz/cz/trendy-a-postrehy/investor/prague-office-market-report-q2-2020>
- http://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/TrendReport-2020_CZ-1.pdf
- https://www.cenovamapa.org/Default.aspx?menu=Home_MarketInfo_Detail&culture=cze&ID=87&s=B2DA75A3087A67EC2DA85243C8A96BAF9C11087F
- <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/predbezny-odhad-hdp-4-ctvrtleti-2020>
- <https://www.cbre.cz/cs-cz/o-cbre/presscenter/articles/komercni-nemovitosti-v-roce-2021-podle-cbre-kratkodoba-nejistota-s-ozivenim-na-obzoru>
- <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-develop-index.html>

Zprávy znalců

Tento Prospekt neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv auditora.

Prohlášení o schválení Prospektu příslušným orgánem

Prospekt schválila Česká národní banka jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu.

Česká národní banka schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou Předmětem tohoto Prospektu.

Toto schválení by se nemělo chápat jako podpora jakýchkoli vlastností Fondu, Podfondu nebo kvality Dluhopisů.

Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

OPRÁVNĚNÍ AUDITORŮ

Jména a adresy auditorů

Účetní závěrka Fondu i Podfondu za období končící 31. 12. 2020 byla auditována auditorskou společností **KPMG Malta**, veřejná obchodní společnost založená podle maltského práva, se sídlem 92 Marina Street Pieta PTA 9044 Maltská republika, („**Auditor**“) registrovaná jako auditorská společnost u maltské Účetní rady (*Accountancy Board*) po č. AB/26/84/12, přičemž odpovědnou osobou v rámci Auditora za ověření finančních výkazů Emitenta je pan Noel Mizzi, č. oprávnění 0689.

Odstoupení, odvolání, opětovné jmenování

Za období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje v tomto Prospektu, auditori Fondu a Podfondu neodstoupili, nebyli odvoláni a ani nebyli nově jmenováni.

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů

Podle vědomí Fondu nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce Dluhopisů, kromě Manažera, na Emisi či nabídce Dluhopisů zájem, který by byl pro Emisi či nabídku podstatný. Manažer působí též v pozici Administrátora, Kodačního agenta a Agenta pro zajištění.

Důvody nabídky a použití výnosů

Důvody emise Dluhopisů a použití výnosu

Emitent vydává Dluhopisy za účelem:

- (a) poskytnutí zápůjčky své dceřiné společnosti TD Beta s.r.o., IČO: 04065450 („**TD Beta**“) ve výši **73.000.000 Kč**, a to za účelem (a v odpovídající výši) splacení části dluhů TD Beta z podřízených dluhopisů vydaných touto společností pod názvem „TD BETA 5,00/26 (původně „TD BETA 5,00/21“), ISIN: CZ0003514887, v celkové jmenovité hodnotě emise 150.000.000 Kč se splatností v roce 2026, přičemž zbývající část dluhů z uvedených podřízených dluhopisů bude splacena z prostředků získaných TD Beta ze splacení zápůjčky poskytnuté Astone Group Ltd., společnosti se sídlem na Maltě, reg. č.: C 63449, která tuto zápůjčku splatí ihned po obdržení kupní ceny za podíl v TD Beta;
- (b) poskytnutí zápůjčky společnosti Fraternity Capital s.r.o., IČO: 05453275 („**Fraternity Capital**“), jakožto jedinému společníkovi New A.R. s.r.o., IČO: 26741407 („**New AR**“), ve výši **70.500.000 Kč**, přičemž Fraternity Capital použije tyto prostředky na splacení veškerých svých dluhů z úvěru poskytnutého společností Banka CREDITAS a.s. na financování nabytí Nemovitosti New AR; a
- (c) splacení části kupní ceny na nákup 50% podílu ve společnosti TD Beta ve výši **246.500.000 Kč**, a to od společníka Astone Group Ltd., společnosti se sídlem na Maltě, reg. č.: C 63449, přičemž zbývající část kupní ceny (celková kupní cena činí 291.420.000 Kč), tj. část ve výši 44.920.000 Kč, bude splacena tím, že Emitent vydá Astone Group Ltd. investiční akcie v odpovídající hodnotě.

Celý výtěžek emise Dluhopisů v rozsahu předpokládané jmenovité hodnoty přitom bude složen v souladu se Smlouvou o umístění přímo na Vázaný účet a bude přímo uvolněn v souladu se Smlouvou o vázaném účtu pouze za předpokladu úpisu emise Dluhopisů ve výši celkové předpokládané jmenovité hodnoty, tj. 400.000.000 Kč; zbývající rozsah (tj. 10.000.000 Kč) použije Emitent k refinancování nákladů Emise, které Emitent bude hradit nejprve z vlastních zdrojů. Vázaný účet bude po celou dobu zastaven ve prospěch Vlastníků dluhopisů na jméno Agent pro zajištění a Agent pro zajištění bude muset dát souhlas s jakýmkoliv nakládáním s finančními prostředky na Vázaném účtu, přičemž bude povinen souhlas udělit, když půjde o uvolňování prostředků na výše uvedené účely.

V případném zbývajícím rozsahu, tj. pokud Emitent rozhodne o zvýšení celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů nad 400.000.000 Kč, bude výtěžek Emitentem použit na další investice do nemovitostí v souladu s investiční strategií Podfondu (nelze vyloučit, že Emitent použije na nabytí zbývajícího 50% podílu v TD Beta). V tomto rozsahu se už nebude skládat výtěžek Emise na Vázaný účet.

Odhad čisté částky výnosů z emise a nabídky Dluhopisů

Fond odhaduje, že čistý výnos Emise bude činit zhruba 390 mil. Kč, respektive zhruba 586 mil. Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise, a že celkové náklady Emise budou zhruba 10 mil. Kč, což

představuje 2,5 % z celkového předpokládaného hrubého výtěžku Emise, (ii) respektive v případě navýšení objemu Emise zhruba 14 mil. Kč, což představuje 2,33 % z celkového maximálního hrubého výtěžku Emise.

PODMÍNKY VEŘEJNÉ NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ

Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy (*Mandate Agreement*) uzavřené před Datem emise společnost **J&T IB and Capital Markets, a.s.**, IČO: 247 66 259, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16661 („**Aranžér**“), obstaráním Emise a přípravou dokumentace související s Emisí. Emitent dále uzavře v Datum emise nebo okolo Data emise smlouvu o zajištění umístění dluhopisů (*Placement Agency Agreement*), na jejímž základě pověří společnost J&T BANKA, a.s. jako Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů, bez závazku upsat („**Smlouva o umístění**“). Činnosti kotečního agenta („**Kotační agent**“) spočívající v uvedení Emise na Regulovaný trh BCPP bude zajišťovat J&T BANKA na základě smlouvy s administrátorem.

Dluhopisy mohou být nabízeny výhradně prostřednictvím Manažera, jak je popsáno níže.

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 400.000.000 Kč, která může být dále zvýšena až do výše 600.000.000 Kč. Dluhopisy mohou být vydány jednorázově k Datu emise nebo postupně kdykoliv po Datu emise. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise. Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „*best efforts*“ bázi. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

Umístění a nabídka Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky v České republice podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům a v zahraničí vybraným kvalifikovaným investorům a případně dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a zveřejnit prospekt v souladu s tamními právními předpisy.

Veřejná nabídka Dluhopisů bude probíhat v průběhu emisní lhůty trvající od 8. 4. 2021 do 31. 3. 2022.

V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů („**Objednávka**“), přičemž podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti. Investoři mohou být případně Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

V rámci veřejné nabídky bude Manažer přijímat Objednávky (pokyny) prostřednictvím svého ústředí v Praze. Manažera, J & T BANKA, je možné kontaktovat na telefonním čísle +420221710300 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz.

V souvislosti s podáním Objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu, mj. za účelem podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů a otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené CDCP nebo u Manažera (pokud takový majetkový účet již nemají otevřený u jiného účastníka Centrálního depozitáře).

Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, není stanovena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Manažerem. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi.

Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí e-mailem investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera v České republice mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky ve výši 0,15 % z objemu obchodu dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. Každý investor, který koupí Dluhopisy u Manažera, bude hradit poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera <https://www.jtbank.cz>, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Sazebník poplatků*, verze *Ceník investičních služeb* účinný od 1. 12. 2020 (https://www.jtbank.cz/file/37378/2020_12_01_Cenik_IS_standard.pdf). Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.

Podle Smlouvy o umístění v příslušný den vypořádání podle Smlouvy o umístění budou Dluhopisy upsány Manažerem oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi způsobem stanoveným ve Smlouvě o umístění, nebo budou Dluhopisy upsány přímo investorem oproti zaplacení emisnímu kurzu Emitentovi. Ve stejný den budou Dluhopisy, které budou upsány Manažerem, s výjimkou těch, které bude nadále držet Manažer (v souladu s podmínkami stanovenými v ZPKT), prodány od Manažera investorům. Celková částka provize za umístění Dluhopisů bude odpovídat 2,0 % z celkové upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Manažer uspokojí Objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů oproti uhrazení kupní ceny za Dluhopisy. 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 nebo Emitenta. Obchodování nemůže začít před učiněním oznámení přidělené částky investorům.

Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat metodou 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. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta <http://www.fraternitybond.com/>, a na internetových stránkách Manažera, tj. na adrese www.jtbank.cz v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, a to bezprostředně po jejím ukončení.

Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydávaných po Datu emise bude určen vždy na základě aktuálních tržních podmínek. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů* (https://www.jtbank.cz/informacni-povinnost/#emise_cennych_papiru).

Hlavní manažer je oprávněn provádět stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Hlavní manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje

Cílový trh způsobilé protistrany, profesionální klienti a neprofesionální klienti

Výhradně pro účely vlastního schvalovacího procesu přezkoumáním cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům bylo Manažerem vyhodnoceno, že (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou způsobilé protistrany, profesionální klienti ve smyslu Směrnice 2014/65/EU, v platném znění („**MiFID II**“), a také neprofesionální klienti z řad klientů Manažera a (ii) při distribuci Dluhopisů na tomto cílovém trhu jsou vybrané všechny distribuční kanály, a to prostřednictvím služby prodeje bez poradenství, případně služby obhospodařování portfolia.

Jakákoliv osoba následně nabízející, prodávající nebo doporučující Dluhopisy podléhající pravidlům MiFID II je zodpovědná za provedení své vlastní analýzy cílového trhu v souvislosti s Dluhopisy (buď přijetím nebo vylepšením posouzení cílového trhu) a určení vlastních vhodných distribučních kanálů. Manažer a Emitent odpovídají za stanovení cílových trhů a distribučních kanálů vždy jen ve vztahu k primární nabídce Dluhopisů, resp. k nabídce, kterou vykonává sám Manažer.

Přijetí k obchodování

Emitent prostřednictvím Kodačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 21. 4. 2021. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 10.000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat formou DVP (*delivery versus payment*) prostřednictvím Centrálního depozitáře, resp. osob vedoucích evidenci na něj navazující obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených příslušnými pravidly.

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

Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů

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

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

Kromě výše uvedeného Emitent a Manažer žádají veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt, včetně jeho případných dodatků, nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě, nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů zejména v České republice, které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují, a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se Zákonem o cenných papírech 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 (*Regulation S - Rules Governing Offers and Sales Made Outside the United States Without Registration Under the Securities Act of 1933*) 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 prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenaají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985, v platném znění (*The Companies Act 1985*). Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2020 (*FSMA (EU Exit) 2020*), v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (*The Financial Promotion Order 2005*) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (*The Prospectus Regulations 2005*) v platném, nařízením o úředním zařazení cenných papírů (*The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019*), nařízením o prospektu (*The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019*).

Udělení souhlasu Emitenta s použitím Prospektu

Emitent souhlasí s použitím tohoto Prospektu při následné veřejné nabídce a/nebo konečném umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, kterým byl Emitentem poskytnut souhlas s použitím tohoto Prospektu.

Souhlas Emitenta s následnou veřejnou nabídkou a/nebo konečným umístěním Dluhopisů je časově omezen na období ode dne schválení tohoto Prospektu Českou národní bankou do 31. 3. 2022. Po uvedené období budou finanční zprostředkovatelé, za podmínek zde uvedených, oprávněni provádět další prodej Dluhopisů v rámci následné veřejné nabídky nebo konečné umístění Dluhopisů.

Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice.

Podmínkou výše uvedeného souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.

Emitent zveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta: www.fraternitybond.com. Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Prospektu, budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta.

Emitent prohlašuje, že přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím tohoto Prospektu.

SDĚLENÍ INVESTORŮM:

V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem, poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů platné v době jejího předložení.

Finanční zprostředkovatel používající Prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Prospekt používá v souladu se souhlasem Emitenta.

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností **Fraternity Funds SICAV p.l.c.**, založené a existující podle práva Maltské republiky, se sídlem Central North Business Centre, Level 1, Sqaq il-Fawwara, Sliema SLM 1670, Malta, zapsanou v obchodním rejstříku Malty (*Malta Business Registry*) pod registračním číslem SV 534 („**Fond**“), na účet svého podfondu s názvem Real Estate Fund (tento podfond dále „**Podfond**“; Fond jednající na účet Podfondu dále také „**Emitent**“) podle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 400.000.000 Kč s možností navýšení až do výše 600.000.000 Kč, nesoucí pevný úrokový výnos 5,25 % p.a., splatné v roce 2026 („**Emise**“; jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami („**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění („**Zákon o dluhopisech**“).

Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0000001367. Název Dluhopisů zní FRAT. FUNDS 5,25/26.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu s nařízením 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, a nařízením Komise (EU) 2019/980 ze dne 14. 3. 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 („**Nařízení o prospektu**“), prospekt Dluhopisů („**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2021/036518/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00023/CNB/572 ze dne 7. 4. 2021, které nabylo právní moci dne 8. 4. 2021, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta www.fraternitybond.com („**Internetové stránky Emitenta**“) a dále také k nahlédnutí v Určené provozovně v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k datu emise, tj. 21. 4. 2021 („**Datum emise**“).

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich nabytí Emitentem a zániku způsobem stanoveným níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově dne 21. 4. 2026 („**Den konečné splatnosti dluhopisů**“).

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat J&T BANKA („**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Oprávněným osobám (jak je tento pojem definován níže) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem („**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem v anglickém jazyce (*Agency Agreement*) je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v Určené provozovně v Pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Emitent dále uzavře v Datum emise nebo okolo Data emise smlouvu o zajištění umístění dluhopisů (*Placement Agency Agreement*), na základě které pověří společnost J&T BANKA, a.s. jako Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů, bez závazku upsat („**Smlouva o umístění**“).

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 3.4, pak bude činnosti agenta pro zajištění ve smyslu ustanovení § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech a článku 3 (*Status*) vykonávat J&T BANKA („**Agent pro zajištění**“). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven v rámci Smlouvy s agentem pro zajištění („**Smlouva s agentem pro zajištění**“). Stejnopis Smlouvy s agentem pro zajištění v anglickém jazyce (*Security Agency Agreement*) je v souladu s § 20 odst. 3 Zákona o dluhopisech k dispozici Vlastníkům

dluhopisů na Internetových stránkách Emitenta a bude k nahlédnutí v Určené provozovně v Pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Činnosti kotečního agenta („**Kotační agent**“) spočívající v uvedení Emise na Regulovaný trh BCPP bude zajišťovat J&T BANKA.

Pokud není v Emisních podmínkách uvedeno jinak, výrazy definované s velkými písmeny mají význam k nim přiřazený v článku 17 (*Definice*).

1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000 Kč. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 400.000.000 Kč s možností navýšení až do výše 600.000.000 Kč po předchozí dohodě s Manažerem.

1.2 Oddělení práva na úrokový výnos, předkupní a výměnná práva

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

S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.3 Vlastníci dluhopisů

Osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován, je vlastníkem Dluhopisů („**Vlastník dluhopisů**“). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejdéle 5 Pracovních dnů před Datem výplaty prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů (v souladu s definicí Oprávněné osoby podle článku 7.4 Emisních podmínek) za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

1.4 Převod Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

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

1.5 Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)

Emitentovi nebyl k Datu emise přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009, o ratingových agenturách, v platném znění, ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise provedeno, a Emise tudíž nemá samostatný rating.

1.6 Usnesení, povolení a schválení

Dluhopisy jsou vydány na základě rozhodnutí představenstva (*Board of Directors*) Emitenta ze dne 10. 3. 2021, kterým byly schváleny tyto Emisní podmínky. Emitent prohlašuje, že pro vydání Dluhopisů se nevyžadují žádná další usnesení, povolení nebo schválení.

2. DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) průběžně kdykoliv po Datu emise. Lhůta pro upisování začíná 8. 4. 2021 a končí 31. 3. 2022 („**Emisní lhůta**“).

Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy v menším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise. Pokud tedy nedojde během Emisní lhůty k úpisu předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise, nastává předčasná splatnost Dluhopisů podle článku 6.5.

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů po jejich vydání bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty, a to způsobem uvedeným v článku 14 (*Oznámení*).

2.2 Emisní kurz

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

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydávaných po Datu emise bude určen Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že žádná z osob veřejně nabízejících Dluhopisy ve smyslu čl. 2 písm. d) Nařízení o prospektu nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů* (https://www.jtbank.cz/informacni-povinnost/#emise_cennych_papiru).

2.3 Způsob a místo úpisu dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera formou veřejné nabídky ve smyslu článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice. Podrobnější informace o způsobu a místě úpisu Dluhopisů jsou uvedeny v kapitole Prospektu označené jako „*Podmínky veřejné nabídky, přijetí k obchodování a způsob obchodování*“.

3. STATUS

3.1 Pořadí uspokojení

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta částečně zajištěné Zajištěním (jak je definováno a popsáno v článku 3.3), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta s výjimkou těch dluhů, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

3.2 Agent pro zajištění

Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele nebo příjemce jiného zajištění, včetně práv plynoucích nebo souvisejících se Zajišťovací dokumentací (jak jsou tyto pojmy definovány níže v článku 3.3), vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to i v případě insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se Zástavce či bezprostředně po zániku veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů, pokud se týká plnění povinností či výkonu práv ze Zajišťovací dokumentace. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s agentem pro zajištění.

Plnění získané ze Zajištění, které Agent pro zajištění obdrží, náleží Vlastníkům dluhopisů (poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů) a Agentovi pro zajištění tak, jak je upraveno v těchto Emisních podmínkách, přičemž v souladu s ustanovením § 20 odst. 2 Zákona o dluhopisech a s ohledem na postavení Agentu pro zajištění jako banky se toto plnění považuje za majetek zákazníka podle ZPKT.

Při výkonu práv ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Smlouvy s agentem pro zajištění a Emisních podmínek a dalších práv plynoucích ze Zákona o dluhopisech souvisejících se Zajištěním se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky v souladu s ustanovením § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech.

V rozsahu, v jakém taková práva (včetně práv uvedených v ustanovení § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech) uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně.

Podstatné dokumenty týkající se Zajištění včetně Zajišťovací dokumentace budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v Určené provozovně v Pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. V souladu s § 20a odst. 3 Zákona o dluhopisech zpřístupní Agent pro zajištění na svých internetových stránkách nebo na Internetových stránkách Emitenta způsobem uvedeným v článku 14 (*Oznámení*) bez zbytečného odkladu další podstatné informace týkající se Zajištění, zejména informace o případném výkonu Zajištění, jak předpokládá článek 3.7.

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

Agent pro zajištění ve Smlouvě s agentem pro zajištění souhlasil se svým ustanovením jako agentu pro zajištění a dalšími zmocněními podle Emisních podmínek a ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech v souvislosti s Dluhopisy a Zajištěním obsaženými ve Smlouvě s agentem pro zajištění a v Zajišťovací dokumentaci. Zajišťovací dokumentace obsahuje bližší úpravu týkající se výkonu Zajištění.

3.3 Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním

Emitent je povinen zajistit, že dluhy Emitenta z Dluhopisů budou částečně zajištěny Zajištěním (jak je definováno níže) zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů na jméno Agentu pro zajištění na základě příslušných smluv o zřízení zástavního práva nebo o zřízení jiného zajištění uzavřených mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a příslušným zástavcem nebo poskytovatelem jiného zajištění („**Zástavce**“):

(a) zástavním právem druhého pořadí (které se za podmínek uvedených v těchto Emisních podmínkách stane zástavním právem prvního pořadí) k následující nemovité věci ve vlastnictví New AR v katastrálním území Malá strana, obec Praha:

- pozemek parc. č. 304/1, jehož součástí je budova č. p. 464, Hellichova 2, část obce Praha 1 - Malá Strana, způsob využití: objekt k bydlení; a
- pozemek parc. č. 304/2,

zapsané k Datu prospektu na listu vlastnictví č. 1414 pro katastrální území Malá Strana, obec Praha;

(uvedené nemovitosti dále jen „**Nemovitost New AR**“, uvedené zástavní právo dále jen „**Zástavní právo k Nemovitosti New AR**“) na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi New AR a Agentem pro zajištění; k Nemovitosti New AR bude dále zřízen zákaz zcizení a zákaz zatížení ve prospěch Agentu pro zajištění;

(b) zástavním právem druhého pořadí (které se za podmínek uvedených v těchto Emisních podmínkách stane zástavním právem prvního pořadí) k 100% podílu ve společnosti New AR (uvedený podíl dále jen „**Podíl New AR**“, uvedené zástavní právo dále jen „**Zástavní právo k podílu New AR**“) na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi Fraternity Capital a Agentem pro zajištění; k Podílu New AR bude dále zřízen zákaz zcizení a zákaz zatížení ve prospěch Agentu pro zajištění;

(c) zástavním právem prvního pořadí k pohledávce Emitenta vůči Fraternity Capital ze Zápůjčky Fraternity Capital („**Zástavní právo k pohledávce**“) na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro zajištění; k pohledávce Emitenta vůči Fraternity Capital ze Zápůjčky Fraternity Capital bude dále zřízen zákaz zcizení a zákaz zatížení ve prospěch Agentu pro zajištění; a

(d) zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám ze Smlouvy o vázaném účtu (účet vedený na základě Smlouvy o vázaném účtu dále jen „**Vázaný účet**“; uvedené zástavní právo dále jen „**Zástavní právo k Vázanému účtu**“) na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro zajištění; k Vázanému účtu bude dále zřízen zákaz zřízení zástavního práva.(zástavní smlouvy a smlouvy o zřízení jiného zajištění uvedené výše dále společně jako „**Zajišťovací dokumentace**“, zástavní práva a jiné zajištění uvedené v tomto článku 3.3 dále též jako „**Zajištění**“ a majetek, který je definován výše a je předmětem Zajištění, dále též jako „**Předmět zajištění**“). Emitent zajistí, že budou splněny veškeré požadavky stanovené právními předpisy pro poskytnutí Zajištění.

Za podmínek uvedených v těchto Emisních podmínkách, bude zajištění účinné i po jakékoliv změně Emisních podmínek a bude zajišťovat dluhy z Dluhopisů podle takto změněných Emisních podmínek. Pokud Zajištění poskytne jiná osoba než Emitent, zavazuje se Emitent zajistit, aby taková osoba souhlasila s příslušnou změnou Emisních podmínek.

Emitent je povinen uzavřít (a zajistí, že každý příslušný Zástavce uzavře) Zajišťovací dokumentaci tak, aby příslušné Zajištění vzniklo ve lhůtách uvedených v článku 4.4.

Emitent bude (a zajistí, že každý příslušný Zástavce bude) Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu v souladu s příslušnou Zajišťovací dokumentací až do okamžiku úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nebo jiných zajištěných dluhů podle Zajišťovací dokumentace (za podmínek stanovených v čl. 10 Emisních podmínek).

Emitent je oprávněn umožnit Fraternity Capital prodat (vždy celý) Podíl New AR (či Nemovitost New AR) třetí osobě nebo několika takovým osobám, a to za podmínek stanovených v čl. 10.1 a 10.4 Emisních podmínek. Prodejem zanikne Zástavní právo k podílu New AR nebo Zástavní právo k Nemovitosti New AR a dojde ke splacení Zápůjčky Fraternity Capital (čímž dojde k zániku i tohoto zajištění Dluhopisů). Emitent předpokládá, že v takovém případě bude hodnota Zajištění tvořená Zástavním právem k Vázanému účtu vůči výši dluhů z Dluhopisů minimální (až zanedbatelná). Pro tento případ není přítom stanovena povinnost z peněžních prostředků získaných od Fraternity Capital a/nebo New AR předčasně Dluhopisy splatit.

Pokud nedojde ke vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 4.4 nebo dojde částečně či zcela k zániku jakéhokoli Zajištění v rozporu s těmito Emisními podmínkami, je Emitent povinen o této skutečnosti do 5 Pracovních dnů informovat Agentu pro zajištění a neprodleně ve lhůtách uvedených v Zákoně o dluhopisech a těchto Emisních podmínkách svolat Schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.1(a)), na které takovou skutečnost odůvodní. Schůze následně rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění, stanovení lhůty ke zřízení a vzniku jiného zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele, nebo stanovení předčasné splatnosti Dluhopisů, ledaže do dne konání Schůze došlo k vzniku Zajištění.

V případě, že Schůze v rámci svého rozhodnutí přijatého v souladu s předchozím odstavcem nerozhodla o předčasné splatnosti Dluhopisů, uplatní se postup uvedený v 12.4(a), ledaže Schůze zároveň rozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění.

3.4 Postavení agenta pro zajištění, změna Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je povinen jednat s odbornou péčí, zejména je povinen jednat kvalifikovaně, čestně, spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů, a je v souladu s § 20a odst. 1 Zákona o dluhopisech vázán pokyny, které mu udělila Schůze. Agent pro zajištění vykonává práva a povinnosti obsažené v těchto Emisních podmínkách, Zajišťovací dokumentaci, Smlouvě s agentem pro zajištění a ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. V souladu s ustanovením § 20a odst. 8 Zákona o dluhopisech se ustanovení Občanského zákoníku o správě cizího majetku na činnost Agentu pro zajištění neuplatní. Agent pro zajištění není povinen přezkoumávat správnost jakýchkoliv podkladů nebo jakékoliv výpočty provedené Emitentem nebo Administrátorem podle těchto Emisních podmínek.

V případě, že jsou dány důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění nebo jiné důvody podle § 21 odst.1 písm. (c) Zákona o dluhopisech (tedy požadavku na změny v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise), je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v souladu s článkem 12.1(b), na které bude rozhodnuto o jmenování nového agenta pro zajištění („**Nový agent pro zajištění**“). V případě, že Emitent Schůzi nesvolá, je tuto Schůzi povinen bez zbytečného odkladu a na náklady Emitenta svolat Agent pro zajištění v souladu s článkem 12.1(c). Pokud není Schůze svolána ani Emitentem ani Agentem pro zajištění, je Schůzi oprávněn svolat každý Vlastník dluhopisů v souladu s článkem 12.1(d).

Práva a povinnosti ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, těchto Emisních podmínek a Smlouvy s agentem pro zajištění na základě § 20 odst. 6 Zákona o dluhopisech automaticky přejdou na Nového agenta pro zajištění, a to s účinností ke dni, ve kterém bylo přijato rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění ledaže bude v rozhodnutí Schůze stanoveno pozdější datum. Podmínky pro změnu a postup při změně v osobě Agentu pro zajištění je blíže upraven ve Smlouvě s agentem pro zajištění.

Podle Smlouvy s Agentem pro zajištění platí, že Agent může smlouvu písemně vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta začne běžet 1. (první) den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena Emitentovi. Výpověď však nenabude účinnosti, dokud nebude jmenován Nový agent pro zajištění.

Dále podle Smlouvy s Agentem pro zajištění platí, že v případě, že (i) Česká národní banka uvalila na Agentu pro zajištění nucenou správu nebo přijala vůči Agentovi pro zajištění jiné opatření podle zákona č. 374/2015 Sb., o ozdravných postupech a řešení krize na finančním trhu, nebo podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, které může být nepřiznivý dopad na výkon funkce agenta pro zajištění a povinností podle Smlouvy s Agentem pro zajištění, těchto Emisních podmínek, Zákona o dluhopisech nebo jiných právních předpisů, (ii) nebo mu odňala licenci působit jako banka, (iii) Agent pro zajištění rozhodl o svém zrušení nebo tak učinil soud; (iv) byl podán nikoliv zjevně bezdůvodný insolvenční návrh na Agentu pro zajištění, (v) Agent pro zajištění je v prodlení s plněním svých povinností podle Smlouvy s Agentem pro zajištění déle jak 30 Pracovních dnů a toto prodlení může způsobit újmu na straně Vlastníků dluhopisů, a (vi) Agent pro zajištění vypověděl Smlouvu s Agentem pro zajištění, odstoupil od ní, nebo informovat Emitenta nebo Vlastníky dluhopisů ohledně svého záměru Smlouvu s Agentem pro zajištění jakkoliv ukončit, nebo (vii) požadavku na změny v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise, je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v souladu s článkem 12.1(b), na které bude rozhodnuto o jmenování. Pro vyloučení pochybností skutečnosti popsané pod (i) až (v) výše jsou důvody pro ukončení postavení Agentu pro zajištění v souladu s § 21 odst. 1 písm. b) Zákona o dluhopisech.

Emitent a Agent pro zajištění poskytnou Novému agentovi pro zajištění veškeré nezbytné dokumenty a informace a poskytnou mu takovou pomoc a spolupráci, kterou Nový agent pro zajištění důvodně požaduje za účelem dosažení a výkonu své funkce, včetně součinnosti při důvodných změnách ve veřejných seznamech či rejstřících. Agent pro zajištění je povinen předat Novému agentovi pro zajištění všechny dokumenty a informace, které získal v souvislosti s výkonem své funkce podle Smlouvy s agentem pro zajištění a které jsou nezbytné pro výkon této funkce, především k výkonu a vymáhání práv a dodržování povinností týkajících se Zajištění na základě Zajišťovací dokumentace, Emisních podmínek, Smlouvy s Agentem pro zajištění, Zákona o dluhopisech a dalších příslušných zákonů do 5 (pěti) Pracovních dnů po ukončení jeho funkce.

K přechodu práv a povinností na Nového agenta pro zajištění však nedojde dříve, než Nový agent pro zajištění udělí souhlas se jmenováním do funkce agenta pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům, přičemž platí, že na Nového agenta pro zajištění nepřejdou povinnosti Agentu pro zajištění vzniklé porušením jeho povinností jako agenta pro zajištění či jakékoli dluhy související s výkonem funkce Agentu pro zajištění, které vznikly nebo mají původ v době před účinností jmenování Nového agenta pro zajištění.

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům dluhopisů za (i) neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost Zajištění, (ii) obsah jakékoliv Zajišťovací smlouvy a jakýchkoliv dalších dokumentů souvisejících se Zajištěním včetně sjednaných způsobů realizace Zajištění, (iii) zvolený způsob realizace Zástavních práv, pokud je tento způsob v souladu s rozhodnutím Schůze nebo Zástavními smlouvami, (iv) jednání či opomenutí v souvislosti se Zajištěním, ani za (v) jakoukoli újmu způsobenou Emitentovi nebo Vlastníkům dluhopisů při plnění jeho povinností jako Agentu pro zajištění, s výjimkou újmy způsobené úmyslně či z hrubé nedbalosti Agentem pro zajištění. Povinnost Agentu pro zajištění k náhradě škody je však v rozsahu, jaký umožňují právní předpisy, omezena tak, že (i) škoda nebude zahrnovat ušlý zisk a (ii) výše nahrazované škody Agentem pro zajištění nepřesáhne výši jeho odměny obdržené podle Smlouvy s agentem pro zajištění, respektive vedlejšího ujednání k ní.

Nestanoví-li tyto Emisní podmínky výslovně jinak, není Agent pro zajištění povinen zjišťovat či ověřovat, zda nastal jakýkoliv Případ porušení nebo jiné porušení povinností podle těchto Emisních podmínek.

Rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění oznámí Vlastníkům dluhopisů Emitent způsobem uvedeným v článku 14 (*Oznámení*).

3.5 Jednání Agenta pro zajištění

(a) Agent pro zajištění:

- (i) je povinen, s výhradou odstavců (d) a (e) níže, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Agentovi pro zajištění, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným Schůzí prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů („**Pokyn schůze**“); a
- (ii) není odpovědný za žádné jednání (nebo opomenutí), pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s Pokynem schůze, s Emisními podmínkami nebo Zajišťovací dokumentací.

(b) Upřesnění pokynu

Agent pro zajištění je oprávněn žádat

- (i) svolání Schůze k udělení Pokynu schůze nebo upřesnění rozhodnutí předchozích Pokynů schůze, nebo,
- (ii) jsou-li splněny zákonné podmínky pro rozhodnutí záležitostí, které nebyly zařazeny na navrhovaný program Schůze, o udělení Pokynu schůze nebo upřesnění Pokynu schůze přímo v rámci konání Schůze,

pokud jde o to, zda a jakým způsobem by měl vykonat jakékoli právo nebo se zdržet výkonu jakéhokoli práva, oprávnění nebo uvážení a Agent pro zajištění se může zdržet jednání, dokud neobdrží takový Pokyn schůze nebo upřesnění.

Tím není dotčeno právo, nikoliv povinnost, Agentu pro zajištění vykonat kterékoliv právo nebo zdržet se výkonu kteréhokoliv práva nebo oprávnění v případě, že by prodlení dle uvážení Agentu pro zajištění mohlo Vlastníkům dluhopisů způsobit závažnou újmu.

(c) Závaznost pokynu

Jakékoli Pokyny schůze budou závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů.

- (d) Odstavec (a)(i) se neuplatní v případech článku 3.6 Emisních podmínek. Agent je však oprávněn vyžádat si v odůvodněných případech Pokyn schůze i v tomto případě.
- (e) Při výkonu jakéhokoli práva Agentu pro zajištění podle Zajišťovací dokumentace nebo jakéhokoli práva s ní souvisejícího, včetně výkonu práv věřitele podle § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, kdy:
 - (i) Agent pro zajištění neobdržel žádný pokyn týkající se výkonu tohoto práva; nebo
 - (ii) je dle názoru Agentu pro zajištění Pokyn schůze rozporu s právními předpisy nebo dobrými mravy,

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

- (f) Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s Pokynem schůze bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků dluhopisů (jež bylo schváleno Schůzí) pro případ vzniku jakékoliv majetkové či nemajetkové újmy.
- (g) Aniž jsou dotčena ustanovení článku 3.7 či další ustanovení tohoto článku 3.5, při absenci Pokynů schůze může Agent pro zajištění jednat (nebo se zdržet jednání), jak považuje podle svého uvážení za vhodné, avšak vždy v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.

3.6 Akcelerace

Dojde-li k Případu porušení (jak je tento pojem definován v článku 9.1), Agent pro zajištění musí v případech uvedených níže rozhodnout o tom, že všechny nesplacené dluhy z Dluhopisů včetně odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 se stávají splatnými („**Akcelerace**“):

- (a) doručili-li Vlastníci dluhopisů držící souhrnně alespoň 30 % jmenovité hodnoty všech vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů Oznámení o předčasném splacení Administrátorovi podle článku 9.1 a jejich pohledávky za Emitentem vyplývající z Dluhopisů zůstávají neuhrazeny, nebo
- (b) dojde-li k Případu porušení dle písmen (f) nebo (g) článku 9.1 a tento Případ porušení trvá, nebo
- (c) rozhodne-li tak Schůze, a to Kvalifikovanou většinou.

Dojde-li k Akceleraci, stávají se všechny částky splatné Emitentem Vlastníkům dluhopisů splatné (nestaly-li se splatné již dříve) k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po kalendářním měsíci, v jehož průběhu Agent pro zajištění rozhodl o Akceleraci („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“) a tuto skutečnost oznámil Emitentovi a Vlastníkům dluhopisů na svých internetových stránkách nebo na adrese či v sekci uveřejněné na internetových stránkách Emitenta způsobem uvedeným v článku 14. V souladu s článkem 3.7 může Schůze současně s rozhodnutím o Akceleraci spojit i Rozhodnutí o výkonu (jak je tento pojem definován v článku 3.7), přičemž v takovém případě rozhodnutí o Akceleraci musí být v rámci jednoho jednání Schůze vždy přijato před Rozhodnutím o výkonu.

3.7 Výkon Zajištění a další rozhodnutí

V souladu s ustanovením § 20a odst. 7 Zákona o dluhopisech nebudou moci Vlastníci dluhopisů uplatňovat práva ze Zajišťovací dokumentace samostatně, včetně oprávnění udělit jakýkoliv souhlas týkající se Zajištění nebo se vzdát práva k Zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů nebude ani oprávněn samostatně žádat Agentu pro zajištění, aby jakkoli jednal ve vztahu k Zajištění.

Dojde-li k Akceleraci nebo bude-li Emitent v prodlení s úhradou jmenovité hodnoty Dluhopisů, Agent pro zajištění zvolí podle vlastního uvážení, jednaje v dobré víře a s odbornou péčí, vhodný způsob výkonu nebo jiné vhodné jednání podle příslušných předpisů ohledně Zajištění v souladu s podmínkami Zajišťovací dokumentace. Předtím, než Agent pro zajištění zahájí výkon Zajištění nebo uplatnění jakýchkoliv práv ze Zajišťovací dokumentace za účelem úhrady dluhů Emitenta z Dluhopisů, musí svolat na náklady Emitenta Schůzi podle článku 12.1(a). Schůze rozhodne, zda má Agent pro zajištění započít s výkonem Zajištění nebo uskutečnit jiné kroky ve vztahu k Zajištění („**Rozhodnutí o výkonu**“).

Rozhodnutí o výkonu musí být schváleno prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů a musí obsahovat způsob výkonu Zajištění v souladu se Zajišťovací dokumentací a příslušnými předpisy. Rozhodnutí o výkonu je závazné pro Agentu pro zajištění a všechny Vlastníky dluhopisů. Schůze může spojit Rozhodnutí o výkonu s rozhodnutím o Akceleraci.

Agent pro zajištění začne postupovat v souladu s Rozhodnutím o výkonu bez zbytečného odkladu poté, co mu bylo Rozhodnutí o výkonu doručeno. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o stavu výkonu Zajištění uveřejněním na svých internetových stránkách nebo na Internetových stránkách Emitenta způsobem uvedeným v článku 14 (*Oznámení*). Dokumenty týkající se výkonu Zajištění budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v Pracovní dny od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně.

3.8 Použití výtěžku

Agent pro zajištění použije (a je povinen tak postupovat podle Smlouvy s agentem pro zajištění) jakýkoli výtěžek ze Zajištění, který obdrží („**Výtěžek**“), následujícím způsobem:

- (a) za prvé, na úhradu všech plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce, včetně jakýchkoli nákladů a výdajů výkonu Zajištění, ledaže takové platby byly uhrazeny jinak;
- (b) za druhé, na úhradu odměny pro Agenta pro zajištění do výše 3,00 % z Výtěžku;
- (c) za třetí, na úhradu poměrné výše jakékoliv částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění Vlastníky dluhopisů;
- (d) za čtvrté, na úhradu poměrné výše jakéhokoli splatného, avšak neuhrazeného, úroku z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů;
- (e) za páté, na úhradu poměrné výše jakékoliv splatné, avšak neuhrazené jmenovité hodnoty, a
- (f) za šesté, k vrácení jakéhokoli přebytku příslušnému Zástavci, nestanoví-li Zajišťovací dokumentace jinak.

Úhradu jistiny a úroku z Dluhopisů dle odstavce výše uhradí Agent pro zajištění prostřednictvím Administrátora, je-li osobou odlišnou od Agenta pro zajištění. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o obdržení Výtěžku a jeho výši a o rozdělení Výtěžku mezi Vlastníky dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14 (*Oznámení*). V případě výkonu Zajištění v rámci insolvenčního řízení Emitenta budou pravidla pro rozdělení Výtěžku upravena v souladu se zákonnými podmínkami.

Pro účely písm. (c) až (e) se „poměrnou výší“ rozumí částka připadající z Výtěžku na jeden Dluhopis určená jako zbývající část Výtěžku dělená počtem vydaných a nesplacených Dluhopisů. Každému Vlastníkovi dluhopisů tak bude náležet tato částka násobená počtem jimi Vlastněných dluhopisů.

Článek 7 se na výplatu Výtěžku Vlastníkům dluhopisů použije obdobně. Pro tyto účely se Dnem výplaty rozumí 60. den po oznámení obdržení Výtěžku a jeho výši způsobem uvedeným v článku 14 (*Oznámení*).

4. POVINNOSTI EMITENTA

Tam, kde se v tomto článku 4 (*Povinnosti Emitenta*) hovoří o jednání Emitenta, rozumí se tím (tam kde je to relevantní) jednání Fondu, který jedná na účet Podfondu.

4.1 Povinnost nezřídit zajištění

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitent ani další Členové skupiny nezřídí ani neumožní zřízení žádného dalšího práva třetí osoby kromě Zajištění (včetně zástavního práva, zajišťovacího převodu práva, zadržovacího práva nebo jakéhokoli obdobného institutu podle jakéhokoli právního řádu), které by omezilo práva Člena skupiny ke svému majetku nebo příjmům („**Další Zajištění**“), ledaže nejpozději se zřízením takového Dalšího zajištění zajistí, aby (i) Další

zajištění (na majetku existujícímu k Datu emise, s výjimkou Předmětu Zajištění) bylo zajištěno až jako druhé v pořadí za dluhy z Dluhopisů nebo aby (ii) byly dluhy z Dluhopisů rovnocenně zajištěny nebo zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze.

Výše uvedená omezení se netýkají Dalšího Zajištění:

- (a) vážnoucího nebo vznikajícího na majetku Člena skupiny (jiného než Emitent) v rámci jejich běžné obchodní a provozní činnosti nebo v souvislosti s jejich obvyklými bankovními operacemi v maximální výši 1.000.000 Kč;
- (b) zajišťující dluhy ze Smlouvy s UCB, a to v tom rozsahu, v jakém jsou zajištěny k Datu emise, nebo spočívající v podřízení Zápůjčky TD Beta pohledávkám UCB vůči TD Beta (a to i po Datu emise);
- (c) zajišťující Zadluženost Fraternity Capital, a to v tom rozsahu, v jakém je zajištěna k Datu emise za předpokladu, že toto zajištění zanikne nejpozději do 40 dnů od Data emise;
- (d) vážnoucího nebo vznikajícího na majetku Člena skupiny v souvislosti s povinnostmi Emitenta vzniklými za účelem splacení všech dluhů z Dluhopisů (a to i v případě předčasného splacení v souladu s těmito Emisními podmínkami); nebo
- (e) vznikajícího ze zákona nebo na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí, jinak než v důsledku porušení povinností Emitenta nebo třetí osoby, pokud Člen skupiny v příslušném řízení vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy,

pokud v době zřízení Dalšího zajištění nebo těsně předtím neexistuje Příklad porušení a Příklad porušení nenastane a ani nebude hrozit v důsledku zřízení Dalšího zajištění.

4.2 Povinnost udržovat Poměr dluhů k hodnotě

Emitent se zavazuje, že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Poměr dluhů k hodnotě nikdy nepřekročí 80 %. Testování bude probíhat jednou ročně (vždy k 31. 12.), a to na základě aktuálních účetních výkazů poskytnutých podle článků 4.12(a) a 4.12(b) a aktuálních Ocenění Nemovitostí poskytnutých podle článku 4.12(f). První testování proběhne k 31. 12. 2021.

V případě porušení Poměru dluhů k hodnotě je Emitent povinen bez zbytečného odkladu poté, co se dozvěděl o porušení (nejpozději však do 30 dnů od konce lhůty pro předložení příslušných účetních výkazů a Ocenění), informovat Administrátora, Agenta pro Zajištění a Vlastníky Dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14 (*Oznámení*).

Emitent je oprávněn (a to i opakovaně bez jakéhokoliv omezení) nejpozději do 30 dnů po řádném oznámení podle předchozí věty, napravit příslušné porušení tím, že dojde k poskytnutí podřízeného úvěru Emitenta nebo vydání investičních akcií k Emitenta („**Náprava**“) ve výši roční Dluhové služby.

Peněžní prostředky poskytnuté v rámci Nápravy budou složeny na Vázaném účtu s tím, že Agent pro zajištění udělí souhlas s uvolněním těchto peněžních prostředků, pokud budou v následujícím testovacím období splněny finanční ukazatele, na jejichž napravení byly peněžní prostředky určeny. Emitent je povinen za účelem potvrzení skutečnosti, že došlo k nápravě neplnění finančních ukazatelů, zveřejnit způsobem podle článku 14 (*Oznámení*) doklady prokazující napravení neplnění finančních ukazatelů ověřené auditorem.

Příklad porušení nenastane, pokud Emitent provede Nápravu ve lhůtách podle tohoto článku.

4.3 Zadluženost

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nebude existovat žádná Zadluženost kteréhokoliv Člena skupiny ani nedojde ke vzniku nebo zvýšení Zadluženosti kteréhokoliv Člena skupiny s výjimkou případů, kdy Zadluženost:

- (a) vznikne nebo se zvýší ze zákona nebo na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí, jinak než v důsledku porušení povinností Emitenta nebo třetí osoby, pokud Člen skupiny v příslušném řízení vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy;
- (b) vznikla TD Beta dle Smlouvy s UCB v souvislosti s poskytnutím úvěrů 470 000 000 Kč uzavřené dne 29. 2. 2016;
- (c) vznikla TD Beta v souvislosti s emisí podřízených dluhopisů pod názvem „TD BETA 5,00/26 (původně „TD BETA 5,00/21), datum emise 31. 8. 2016, ISIN: CZ0003514887 („**Dluhopisy TD Beta**“), za předpokladu, že tato Zadluženost zanikne nejpozději do 40 dnů od Data emise;
- (d) vznikne TD Beta vůči Emitentovi v souvislosti s poskytnutím úvěrů ze strany Emitenta z výtěžku Emise za účelem splacení Dluhopisů TD Beta;
- (e) vznikne za účelem splacení všech dluhů z Dluhopisů (a to i v případě předčasného splacení v souladu s těmito Emisními podmínkami);
- (f) bude podřízena dluhům z Dluhopisů.

4.4 Povinnost zřídit Zajištění

Emitent se zavazuje zřídit a zároveň se zavazuje zajistit, že každý Zástavce odlišný od Emitenta zřídí, Zajištění takto:

- (a) Zástavní právo k Nemovitosti New AR

Zástavní smlouva bude uzavřena a návrh na vklad Zástavního práva k Nemovitosti New AR bude podán Emitentem nejpozději 5 (pět) pracovních dní před Datem emise. Emitent zajistí, že Zástavní právo k Nemovitosti New AR bude vloženo do katastru nejpozději do 60 dnů od podání návrhu na vklad. Zástavní právo bude zřízeno jako právo druhého pořadí, stane se však právem prvního pořadí poté, jakmile dojde k výmazu zástavního práva Creditas vloženo do katastru nemovitostí pod č.j. V-25551/2017-101 („**Existující zástavní právo Creditas I**“) v důsledku refinancování Zadluženosti Fraternity Capital z čistého výtěžku emise (prostřednictvím poskytnutí Zápůjčky Fraternity Capital). Nejpozději k Datu emise doručí Emitent Agentovi pro zajištění postupem podle těchto Emisních podmínek dokument ve formě a s obsahem schváleným Agentem pro zajištění, vystavený Creditas a obsahující mimo jiné (i) vyčíslení Zadluženosti Fraternity Capital ke konkrétnímu dni; (ii) potvrzení, že v případě uhrazení dluhu podle bodu (i) ke konkrétnímu dni Existující zástavní právo Creditas I spolu se souvisejícími omezeními zapsanými v katastru nemovitostí zanikne a (iii) závazek Creditas vystavit do 5 Pracovních dnů od splacení Zadluženosti Fraternity Capital potvrzení o splacení a zániku Existujícího zástavního práva Creditas I spolu se souvisejícími omezeními zapsanými v katastru nemovitostí.

Emitent zajistí, že Existující zástavní právo Creditas I spolu se souvisejícími omezeními zapsanými v katastru nemovitostí bude vymazáno z katastru nemovitostí nejpozději do 2 kalendářních měsíců od poskytnutí Zápůjčky Fraternity Capital (tj. od uvolnění odpovídající částky z Vázaného účtu ve prospěch Fraternity Capital, resp. přímo Creditas na splacení Zadlužení Fraternity Capital).

Pro případ, že Zástavní právo k Nemovitosti New AR bude představovat finanční asistenci ve smyslu příslušných právních předpisů, zajistí Emitent, že před zřízením Zástavního práva k Nemovitosti New AR budou splněny veškeré podmínky pro poskytnutí finanční asistence vyžadované právními předpisy.

(b) Zástavní právo k podílu New AR

Zástavní smlouva bude uzavřena a návrh na zápis Zástavního práva k podílu New AR bude podán New AR nejpozději 5 Pracovních dní před Datem emise. Emitent zajistí, že Zástavní právo k podílu New AR bude zapsáno do obchodního rejstříku do 60 dnů od podání návrhu na zápis.

Zástavní právo bude zřízeno jako právo druhého pořadí, stane se však právem prvního pořadí poté, co dojde k výmazu zástavního práva Creditas zapsaného do obchodního rejstříku („**Existující zástavní právo Creditas II**“) v důsledku refinancování Zadluženosti Fraternity Capital z čistého výtěžku emise (prostřednictvím poskytnutí zápůjčky Emitentem). Nejpozději k Datu emise doručí Emitent Agentovi pro zajištění postupem podle těchto Emisních podmínek dokument ve formě a s obsahem schváleným Agentem pro zajištění, vystavený Creditas a obsahující mimo jiné (i) vyčíslení Zadluženosti Fraternity Capital ke konkrétnímu dni; (ii) potvrzení, že v případě uhrazení dluhu podle bodu (i) ke konkrétnímu dni Existující zástavní právo Creditas II spolu se souvisejícími omezeními zapsanými v obchodním rejstříku zanikne a (iii) závazek Creditas vystavit do 5 Pracovních dnů od splacení Zadluženosti Fraternity Capital potvrzení o splacení a zániku Existujícího zástavního práva Creditas II spolu se souvisejícími omezeními zapsanými v obchodním rejstříku.

Emitent zajistí, že Existující zástavní právo Creditas II spolu se souvisejícími omezeními zapsanými v obchodním rejstříku bude vymazáno z obchodního rejstříku nejpozději do 2 kalendářních měsíců od poskytnutí Zápůjčky Fraternity Capital (tj. od uvolnění odpovídající částky z Vázaného účtu ve prospěch Fraternity Capital, resp. přímo Creditas na splacení Zadlužení Fraternity Capital).

(c) Zástavní právo k pohledávce

Zástavní smlouva bude uzavřena a Zástavní právo k pohledávce vznikne nejpozději k Datu emise.

(d) Zástavní právo k Vázanému účtu

Zástavní smlouva bude uzavřena a Zástavní právo k Vázanému účtu vznikne nejpozději k Datu emise.

Emitent poskytne Agentovi pro zajištění veškerou dokumentaci prokazující zřízení a existenci Zajištění bez zbytečného prodlení poté, co bude zřízeno (s výjimkou dokumentace, kterou má Agent pro zajištění k dispozici jako strana Zajišťovacích smluv).

4.5 Zákaz dispozic

Emitent se zavazuje zajistit, že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů žádný Člen skupiny neprodá, nevloží (jako předmět vkladu nebo nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál) do jiné společnosti, nesvěří do svěrenského fondu, nepřevéde, ani jinak nezczizí Nemovitosti ani jakoukoliv jejich část.

Emitent se zavazuje, že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů neprodá, nevloží (jako předmět vkladu nebo nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál) do jiné společnosti, nesvěří do svěrenského fondu, nepřevéde, ani jinak nezczizí Podíl v TD Beta (jak je definován v článku 10.2 níže) či Podíl New AR a ani jejich část.

Výše uvedené omezení se neuplatní, udělí-li Agent pro zajištění Emitentovi souhlas s relevantní dispozicí v souladu s článkem 10.

4.6 Zákaz poskytování úvěrů a záruk

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů (a) žádný Člen skupiny nebude věřitelem ve vztahu k jakékoli Zadluženosti a (b) žádný Člen skupiny neposkytne jakkoliv ručení, finanční záruku, slib odškodnění (*indemnity*) či jakýkoliv jiný obdobný závazek s výjimkou:

- (a) Zápůjčky TD Beta;
- (b) Zápůjčky Fraternity Capital; a
- (c) poskytování úvěrů či zápůjček dalšími Členy skupiny ve prospěch Emitenta za účelem plnění dluhů z Dluhopisů.

4.7 Transakce s propojenými osobami

Emitent se zavazuje, že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů budou veškeré transakce realizované Členy skupiny sjednány pouze za podmínek běžných v obchodním styku.

4.8 Omezení výplat

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitent ani žádný jiný Člen skupiny:

- (a) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu na úhradu dluhů podřízených dluhům z Dluhopisů (včetně platby výnosů, úroků a obdobných plnění),
- (b) nerozhodne o výplatě ani nerozdělí nebo nevyplatí jakýkoliv podíl na zisku, podíl na jiných vlastních zdrojích ani jinou podobnou výplatu nebo zálohu na takovou výplatu (např. zálohu na podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojů) ani nenavrhne přijetí takového usnesení, případně bude hlasovat proti jeho přijetí,
- (c) nevyplatí úrok z nevyplaceného podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojů,

ve všech případech ve prospěch jakékoli osoby, ledaže jde o Emitenta.

4.9 Podřízenost

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů veškeré úvěry a zápůjčky získané Emitentem nebo jiným Členem skupiny od společníků nebo osob jím blízkým nebo s nimi propojených, ve všech případech, nejedná-li se o úvěry a zápůjčky mezi Členy skupiny navzájem, budou podřízeny veškerým dluhům z Dluhopisů, a to na základě smlouvy o podřízení uzavřené mezi Agentem pro zajištění, Emitentem a příslušným věřitelem, ve které bude především sjednáno, že tento dluh (ani jeho část či příslušenství) nebude uhrazen ani jinak nezankne s uspokojením daného věřitele před splacením veškerých dluhů z Dluhopisů, a pokud se tak stane, vydá příslušný věřitel veškeré obdržené částky Agentovi pro zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů.

4.10 Vázaný účet, minimální výše zůstatku na Vázaném účtu

Emitent se zavazuje, že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů bude mít u Agentu pro zajištění zřízen Vázaný účet. Emitentovo právo nakládat s Vázaným účtem, jakož i peněžními prostředky nacházejícími se na Vázaném účtu je omezeno v souladu se Smlouvou o vázaném účtu, kterou Emitent uzavře s Agentem pro zajištění; pohledávky z Vázaného účtu budou zastaveny ve prospěch Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění

bude oprávněn udělit souhlas s výplatou peněžních prostředků na Vázaném účtu za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami, případně příslušnou Zajišťovací smlouvou.

4.11 Výtěžek z Emise

Celý výtěžek z Emise (ať již jednorázově k Datu emise či v tranších po Datu emise) bude zaslán přímo na Vázaný účet v souladu s podmínkami Smlouvy o umístění s tím, že Emitent je prostředky na Vázaném účtu do oprávněn použit pouze, pokud bude na Vážený účet složena částka odpovídající celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise (tj. 400.000.000 Kč), přičemž následně je oprávněn prostředky použít za účelem (i) poskytnutí Zápůjčky TD Beta (tj. 73.000.000 Kč), (ii) poskytnutí Zápůjčky Fraternity Capital (tj. 70.500.000 Kč), a (iii) splacení Části kupní ceny TD Beta (tj. 246.500.000 Kč), přičemž zbývající část (tj. 10.000.000 Kč) může použít pro refinancování vlastních nákladů na vydání Emise.

4.12 Informační povinnosti

Emitent bude písemně informovat Administrátora a Agentu pro zajištění a oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 14 (*Oznámení*) (i) jakýkoliv Případ porušení a (ii) jakoukoliv Změnu ovládnutí, a to nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo se o ní při vynaložení řádné péče dozvědět měl a mohl.

Emitent uveřejní a zpřístupní Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 14 (*Oznámení*) následující dokumenty a informace:

- (a) (i) výroční zprávy a roční účetní závěrky Emitenta připravené v souladu s IFRS a ověřené auditorem k 31. 12. každého roku, a (ii) potvrzení o splnění Poměru dluhů k hodnotě podle článku 4.2 (testováno k 31. 12. příslušného roku) vystavené Emitentem, a to nejpozději do 30. dubna následujícího roku;
- (b) výroční zprávy a roční neověřené účetní závěrky TD Beta připravené v souladu s českými účetními standardy (CAS) k 31. 12. každého roku, a to nejpozději do 30. dubna následujícího roku;
- (c) pololetní zprávy a pololetní neauditované účetní závěrky Emitenta připravené v souladu s IFRS k 30. 6. každého roku, a to nejpozději do 30. 9. daného roku;
- (d) informaci o hodnotách finančních ukazatelů (včetně dostatečně podrobných výpočtů plnění těchto hodnot), a to nejpozději v termínech pro uveřejnění a zpřístupnění účetních závěrek, na jejichž základě se příslušné ukazatele vypočítávají, potvrzenou osobami oprávněnými jednat za Emitenta a auditorem Emitenta;
- (e) Oznámení, že nenastal žádný Případ porušení povinnosti po skončení každého účetního pololetí, nejpozději však společně s výkazy dle bodů (a) a (c) výše;
- (f) aktuální Ocenění Nemovitosti TD Beta k 31.12. každého roku, a to nejpozději do 30. 4. následujícího roku; a
- (g) všechny informace předkládané ČNB a BCPP v souvislosti s Dluhopisy podle příslušných právních předpisů.

Emitent zajistí, že TD Beta vydá Agentovi pro zajištění písemné potvrzení, že došlo ke splacení Dluhopisů TD Beta, a to do 15 dnů od tohoto splacení.

4.13 Definice

V tomto článku 4 a tam, kde Emisní podmínky níže definované pojmy používají význam (pokud není nějaký výraz použitý v tomto článku definován, má význam mu přiřazený v IFRS):

„**CAS**“ znamená postupy, metody a zásady pro vedení účetnictví vyplývající ze zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a z účetních předpisů vydaných na základě tohoto zákona a jejich všeobecně uznávaný výklad a aplikace.

„**Čistá zadluženost**“ znamená ve vztahu k příslušné osobě veškerou Zadluženost takové osoby po odečtení celkové výše peněz a Peněžních ekvivalentů a krátkodobých finančních aktiv této osoby.

„**Dluhová služba**“ znamená ve vztahu k Emitentovi a příslušnému období součet splátek úrokového výnosu z Dluhopisů a splátek jakéhokoliv jiného dluhu tvořícího Zadluženost Emitenta s výjimkou splátek jmenovité hodnoty Dluhopisů a s výjimkou splátek jistin úvěrů.

„**IFRS**“ znamená Mezinárodní standardy finančního výkaznictví v platném znění přijatém právními předpisy Evropské unie.

„**Leasing**“ znamená jakoukoliv nájemní či leasingovou smlouvu, pokud dává zákazníkovi právo kontrolovat použití identifikovatelného aktiva v časovém období výměnou za protiplnění a pokud je v souladu s příslušnými účetními standardy považován za finanční leasing (s výjimkou jakéhokoli nájmu či leasingu, který byl v souladu s IFRS platného před 1. 1. 2019 považován za operativní leasing).

„**Ocenění**“ znamená stanovení Tržní hodnoty provedené Znalcem vždy k 31.12. každého kalendářního roku:

„**Peněžní ekvivalenty a krátkodobá finanční aktiva**“ znamená:

- (a) přímé obligace (nebo certifikáty představující podíl na takových obligacích) vydané nebo bezpodmínečně zaručené vládou členského státu Evropské unie před rozšířením uskutečněným v roce 2004, Spojených států amerických, České republiky, Slovenské republiky nebo Švýcarska (a to vždy včetně každé agentury nebo podřízené vládní organizace), jejichž splacení je podporováno v plné víře a důvěře příslušného státu, a které nejsou předčasně splatitelné nebo odkupitelné podle výběru dané osoby;
- (b) bankovní vklady přes noc (*overnight*), termínované vkladové účty, depozitní certifikáty, bankovní akceptace a vklady na peněžním trhu s dohodnutou splatností (a podobné nástroje) do 12 měsíců ode dne jejich nabytí;
- (c) obligace se zpětným odkupem na dobu maximálně 30 dnů pro konkrétní druhy podkladových cenných papírů specifikovaných v písmenech (a) a (b) výše, které byly dohodnuty s jakoukoli finanční institucí při splnění předpokladů stanovených v bodě (b) výše;
- (d) komerční cenný papír, jemuž byl udělen jeden ze dvou nejvyšších ratingů agentur Moody's nebo S&P, se splatností vždy do jednoho roku ode dne jeho nabytí;
- (e) fondy peněžního trhu představující alespoň 95 % aktiv zahrnutých do příslušných druhů výše uvedených Peněžních ekvivalentů a krátkodobých finančních aktiv; a
- (f) krátkodobá finanční aktiva v podobě peněžních prostředků uložených na účtech určených k platbě dluhové služby ve prospěch bank, pokud nedošlo k zadání požadavku na inkasování těchto peněžních prostředků oprávněným příjemcem odlišným od Člena skupiny.

„**Poměr dluhů k hodnotě**“ znamená poměr součtu Čisté zadluženosti Emitenta a Čisté zadluženosti TD Beta vůči součtu Tržní hodnoty a Zápůjčky Fraternity Capital ve výši, jak byla zachycena v roční účetní závěrky Emitenta připravené v souladu s IFRS ověřené auditorem doručené podle článku 4.12(a), přičemž platí, že (i) jakýkoli Podřízený dluh vůči Dluhopisům nebo (ii) Zadluženost mezi Členy skupiny se nepočítá do výpočtu Poměru čisté zadluženosti.

„**Podřízený dluh**“ znamená dluh, který je podřízený dle § 172 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo dluh, který byl smluvně podřízen nadřazeným dluhům, tedy bylo zejména sjednáno, že tento dluh (ani jeho část či příslušenství) nebude uhrazen ani jinak nezakládá s uspokojením daného věřitele před splacením nadřazených dluhů, a pokud se tak stane, vydá příslušný věřitel veškeré obdržené částky věřiteli z nadřazeného dluhu.

„**Tržní hodnota**“ znamená tržní hodnotu Nemovitosti TD Beta zjištěnou a stanovenou v souladu s principy a postupy pro oceňování nemovitostí obecně uznávanými na trhu s nemovitostmi v posledním dostupném Ocenění, přičemž k 29. 12. 2020 činila tržní hodnota Nemovitosti TD Beta 1.190.000.000 Kč.

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

- (a) zapůjčené peněžní prostředky (na základě smlouvy o úvěru, o půjčce, úročené zápůjčce nebo obdobné úročené smlouvě);
- (b) debetní zůstatky v bankách nebo jiných finančních institucích;
- (c) úvěr na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (*debentures*), směnky nebo jiné dluhové cenné papíry, akcie sloužící jako zajištění dluhu třetí osoby (*loan stock*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj;
- (d) akcie s přednostním právem na výplatu podílu na vlastních zdrojích nebo na likvidačním zůstatku společnosti (*redeemable preference shares*);
- (e) faktoring nebo jiné úplatné postoupení pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS);
- (f) Leasing;
- (g) pořizovací cenu majetku v rozsahu, v jakém je placena po jeho dodání ve lhůtě delší než 90 dnů, pokud je odložení splatnosti ujednáno primárně jako metoda získání financování či financování pořízení předmětného majetku, přičemž se nejedná o financování formou leasingu ve smyslu definic IFRS;
- (h) jakoukoli derivátovou transakci (měnové a úrokové swapy nebo jiné derivátové obchody) uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (přičemž pro účely výpočtu výše Zadluženosti se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce);
- (i) jakékoli náhradní plnění třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila dluh dlužníka (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (*indemnity*), záruky (*bond*), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou dodavatelského úvěru v souvislosti s běžnou obchodní činností příslušné osoby);

- (j) jinou transakci, která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru; nebo
- (k) ručení, finanční záruku, slib odškodnění (*indemnity*) nebo obdobný závazek, který představuje zajištění proti peněžité ztrátě.

„**Znalec**“ znamená osobu oprávněnou poskytovat odborné služby v oblasti oceňování nemovitostí.

5. VÝNOS

5.1 Způsob úročení, výnosové období

Dluhopisy (resp. jejich aktuální jmenovitá hodnota po případném částečném předčasném splacení Dluhopisů) jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % p. a. („**Úroková sazba**“). Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, vždy k 21. 4. každého kalendářního roku (nestanoví-li tyto Emisní podmínky jinak) („**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 7 (*Platební podmínky*) a Smlouvou s Administrátorem. Prvním Dnem výplaty úroku bude 21. 4. 2022.

5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže Emitent přes splnění všech podmínek a náležitostí dlužnou částku nesplatil. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při Úrokové sazbě až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vypláceny 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 zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

V případě prodlení Emitenta se splacením Dluhopisů nebude tedy nabíhat žádný zvláštní úrok z prodlení nad rámec úroku při Úrokové sazbě.

V případě prodlení Emitenta se zaplacením úroku na základě Úrokové sazby nebo jakékoliv jiné platby, než je splacení Dluhopisů, se Emitent zavazuje zaplatit úrok z prodlení stanovenými právními předpisy.

5.3 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije úrokové konvence pro výpočet úroku „BCK standard 30E/360“ (tzn., že pro účely výpočtu úrokového výnosu se má za to, že jeden rok obsahuje 360 dnů rozdělených do 12 měsíců po 30 kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní).

5.4 Stanovení úrokového výnosu

Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při výše uvedené Úrokové sazbě. Částka úrokového výnosu náležící k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a Úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem).

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, Úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet úroku uvedené

v článku 5.3. Celková částka úrokového výnosu a jakákoliv další částka splatná dle těchto Emisních podmínek příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku 5.4 Emisních podmínek bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14 (*Oznámení*).

6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je uvedeno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisu splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, tj. ke dni 21. 4. 2026.

6.2 Odkoupení dluhopisů

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

6.3 Vlastní dluhopisy

Vlastní Dluhopisy (tj. odkoupené nebo upsané Emitentem) nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku vlastních Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení, není-li dále v tomto článku stanoveno jinak.

Pro účely ustanovení Emisních podmínek upravujících Schůzi se k vlastním Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta nepřihlíží.

Emitent se zavazuje, že nepřevéde žádné vlastní Dluhopisy (tj. odkoupené nebo upsané Emitentem), pokud v době takového převodu nebo bezprostředně před takovým převodem existuje Případ porušení nebo by Případ porušení (zejména porušení povinnosti udržovat Poměr čisté zadluženosti podle článku 4.2) nastal nebo by hrozil v důsledku takového převodu.

6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Počínaje dnem, ve kterém uplyne 2. výročí Data emise (včetně), má Emitent právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy (částečně nebo úplně), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 dní před příslušným dnem předčasné splatnosti (takový den vedle jiných dnů takto označených v Emisních podmínkách „**Den předčasné splatnosti**“). Částečné splacení Dluhopisů může Emitent provést pouze ke Dni předčasné splatnosti, které bude zároveň i Dnem výplaty úroků, přičemž Emitent může určit rozsah částečného předčasného splacení Dluhopisů libovolně na základě svého uvážení. Emitent je v Den předčasné splatnosti povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, odpovídající alikvotní úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti, a mimořádný výnos dluhopisu.

Oznámením Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů vzniká Vlastníkům dluhopisů v rozsahu splacení též právo na výplatu mimořádného výnosu dluhopisu. Mimořádný výnos dluhopisu u každého Dluhopisu odpovídá částce stanovené následovně:

- (a) 1,25 % z předčasně splácené jmenovité hodnoty každého Dluhopisu v případě, že Den předčasné splatnosti dluhopisů nastane do 3. výročí Data emise (včetně); nebo

- (b) 0,75 % z předčasně splacené jmenovité hodnoty každého Dluhopisu v případě, že Den předčasné splatnosti dluhopisů nastane po 3. výročí Data emise (tento den vyjímaje) avšak před 4. výročím Data emise (včetně).

Pro vyloučení pochybností, v případě, že Den předčasné splatnosti dluhopisů nastane po 4. výročí Data emise (tento den vyjímaje), nevzniká Vlastníkům dluhopisů žádné právo na mimořádný výnos dluhopisu.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení Dluhopisů, odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu z těchto Dluhopisů a mimořádného výnosu dluhopisu v souladu s Emisními podmínkami. V takovém případě Emitent splatí prostřednictvím Administrátora postupem podle článku 7 (*Platební podmínky*) v Den předčasné splatnosti dluhopisů zcela nebo zčásti všechny vydané a dosud nesplacené Dluhopisy, odpovídající alikvotní úrokový výnos z těchto Dluhopisů a mimořádný výnos dluhopisu.

Částečné předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.4 neomezuje Emitenta provést další předčasné splacení Dluhopisů v souladu s tímto článkem 6.4.

Pro předčasné splacení Dluhopisů, včetně zaplacení mimořádného výnosu dluhopisu, podle tohoto článku 6.4 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 (*Platební podmínky*).

6.5 Předčasná splatnost při nedosažení minimální výše Emise

Pokud nedojde během Emisní lhůty k úpisu předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise, tj. k vydání Dluhopisů s celkovou jmenovitou hodnotou alespoň ve výši 400.000.000 Kč, veškeré dosud nesplacené Dluhopisy se stávají splatnými, a to do 45 dnů od uplynutí Emisní lhůty (takový den vedle jiných dnů takto označených v Emisních podmínkách „**Den předčasné splatnosti**“). Emitent je v Den předčasné splatnosti povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů a odpovídající alikvotní úrokový výnos připadající na předčasně splacené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti.

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.5 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 (*Platební podmínky*).

6.6 Právo prodeje při Změně ovládnání

Pokud nastane Změna ovládnání, je jakýkoli Vlastník dluhopisu oprávněn písemným oznámením doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny požádat o odkup jím vlastněných Dluhopisů za cenu rovnající se 100 % (sto procentům) z jejich souhrnné jmenovité hodnoty zvýšené o 1 % (jedno procentní) mimořádný výnos dluhopisu a o odpovídající alikvotní úrokový výnos („**Úplata**“), a to do 30 dnů od okamžiku, kdy se Vlastník dluhopisu o Změně ovládnání dozvěděl. Žádost o odkoupení musí obsahovat počet Dluhopisů, o jejichž odkoupení se žádá a majetkový účet Vlastníka dluhopisu. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Vlastníka dluhopisů, přičemž jejich podpisy musejí být úředně ověřeny. Žadatel musí doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro vypořádání odkupu Dluhopisů a Úplaty a poskytnout další potřebnou součinnost dle pokynů Administrátora.

Emitent je povinen Dluhopisy odkoupit a zaplatit Úplatu, a to do 30 dnů od okamžiku, kdy je mu žádost doručena, ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů)

Žádost může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzata zpět, avšak jen ve vztahu ke všem jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Administrátorovi a doručeno na adresu Určené

provozovny nejpozději 3 (tři) Pracovní dny předtím, než se příslušné částky stávají splatnými. Zpětvzetí žádosti však nemá vliv na žádosti o odkoupení ostatních Vlastníků dluhopisů.

Pokud ustanovení tohoto článku nestanoví jinak, pro výplatu Úplaty podle tohoto článku se obdobně použijí ustanovení článku 7 (*Platební podmínky*).

6.7 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi jmenovitou hodnotu Dluhopisů a odpovídající alikvotní úrokový výnos či mimořádný výnos (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 6, 9 a 12.4(a).

6.8 Součinnost při předčasném splacení

Vlastník dluhopisů je povinen při předčasném splacení poskytnout takovou součinnost, aby bylo zajištěno, že (a) Dluhopisy budou po jejich předčasném splacení zrušeny nebo že (b) v případě částečného předčasného splacení bude snížena jejich jmenovitá hodnota.

7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

7.1 Měna plateb

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

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

7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů, mimořádného výnosu a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v Emisních podmínkách, tj. podle smyslu v Den výplaty úroků, Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů (každý z těchto dnů „Den výplaty“).

7.3 Konvence pracovního dne

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

7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet úrokové výnosy, mimořádný výnos dluhopisu nebo jimž splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, ledaže bylo Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů před Dnem výplaty úroků prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, přičemž v takovém případě bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů nebo splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů takové osobě nebo osobám („**Oprávněné osoby**“).

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

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

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

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 podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba sdělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny způsobem, který je pro tyto platby obvyklý, a to nejméně 5 (pět) Pracovních dnů před Dnem výplaty.

Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s podpisem ověřeným úředně nebo oprávněným pracovníkem Administrátora, bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku Oprávněné osoby nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, ne starší šesti měsíců, přičemž soulad údajů v takovémto výpisu s instrukcí ověří Administrátor (pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku a potvrzením o daňovém domicilu, popř. ostatními přílohami dále jen „**Instrukce**“).

Pokud Oprávněná osoba podá Pokyn prostřednictvím zmocněnce, provede Administrátor platbu pouze po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie plné moci, přičemž podpis Oprávněné osoby na plné moci musí být úředně ověřen, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak.

Instrukce musí být v souladu s konkrétními požadavky Administrátora z hlediska obsahu, formy a potvrzení o oprávnění za Oprávněnou osobu Instrukci podepsat, např. Administrátor je oprávněn požadovat (i) předložení

plné moci včetně úředně ověřeného překladu do českého jazyka nebo (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na výše uvedené Administrátor ani Emitent není povinen prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a není odpovědný za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce či její nesprávností nebo jinou vadou. Instrukce se považuje za řádnou, pokud v souladu s tímto článkem obsahuje všechny náležitosti a je Administrátorovi sdělena způsobem v tomto článku upraveným.

Jakékoli dokumenty předložené Oprávněnými osobami a Emitentem Administrátorovi v souvislosti s platbami Oprávněným osobám musí být v českém nebo anglickém jazyce nebo přeloženy do českého jazyka soudním překladatelem, není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak nebo není-li se souhlasem Administrátora dohodnuto jinak. Dokumenty vydané v zahraničí musí být superlegalizovány nebo opatřeny apostilou, nestanoví-li příslušná mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak.

Instrukce bude považována za řádně doručenou, pokud byla Administrátorovi doručena nejméně 5 (pět) Pracovních dnů před Dnem výplaty.

Jakákoli 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 neponesou 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 aktuálním 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 smluvní pokuty ve výši 30.000 Kč za každou žádost o refundaci a za nedodržení řádné lhůty pro dodání dokladů dokládajících nárok na uplatnění nižší nebo nulové srážkové daně. Tato smluvní pokuta paušálně pokrývá dodatečné náklady, které Emitentovi vzniknou v souvislosti s žádostí o refundaci, dodatečnou administrativu a korespondenci a komunikaci s příslušnými úřady. Emitent v takovém případě vyplatí příslušné Oprávněné osobě částku odpovídající refundované srážkové dani až poté, co: (i) tato Oprávněná osoba uhradila Emitentovi smluvní pokutu dle tohoto odstavce (pokud se její úhrady Emitent v daném případě nevzdal) a zároveň (ii) Emitent již obdržel danou částku od příslušného daňového úřadu. Emitent není nad rámec podání žádosti o refundaci srážkové daně či její části povinen činit v této věci jakékoliv další kroky a podání, účastnit se jakýchkoliv jednání nebo jakýkoliv nárok sám vymáhat či asistovat s jeho vymáháním.

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

Emitent ani Administrátor neodpovídají za prodlení způsobené Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci, tak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručenou řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5, a pokud je nejpozději do 10 Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora. Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli úrokový výnos či doplatek za dobu prodlení způsobené opožděným zasláním Instrukce.

Emitent ani Administrátor rovněž neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 7.5 (zejména dokladu o daňovém domicilu) nebo (ii) tím, že Instrukce nebo 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 dobu prodlení.

7.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud změna neovlivní postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 14 (Oznámení). V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 (Schůze a změny emisních podmínek).

8. ZDANĚNÍ

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

V případě, že v souladu s platnými právními předpisy podléhá příjem z Dluhopisů, vyplácený Emitentem, jakékoli formě daňové srážky (včetně srážky zajištění daně), za jejíž provedení odpovídá Emitent jakožto plátcе daně, provede Emitent tuto srážku a související odvod ve stanovené lhůtě a výši. Emitent je obecně povinen takto postupovat zejména v případě příjmu z Dluhopisů ve formě pevného úrokového výnosu, pokud tento příjem vyplácí fyzickým či právnickým osobám, které jsou českými daňovými nerezidenty, anebo fyzickým osobám, které jsou českými daňovými rezidenty.

Bude-li nabytí, 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.

Daňové předpisy České republiky, daňové předpisy Maltské republiky nebo daňové předpisy členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

Další informace týkající se zdanění jsou uvedeny níže v kapitole „Zdanění“ Prospektu.

9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPÁDECH PORUŠENÍ

9.1 Případy porušení

Pokud nastane Případ porušení a bude nadále trvat, přičemž pro účely tohoto článku 9.1 Případ porušení trvá, dokud není napraven, může kterýkoliv Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením adresovaným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny („**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem, a odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu z těchto Dluhopisů.

„**Případ porušení**“ znamená každou z následujících situací

(a) Neplacení

Jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a zůstane neuhrazená déle než 10 Pracovních dnů.

(b) Nedodržení finančních ukazatelů

Emitent nesplní Poměr dluhů k hodnotě uvedený v článku 4.2 a není provedena Náprava v souladu s článkem 4.2.

(c) Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v písm. (a) a písm. (b) výše) v souvislosti s Dluhopisy (pro vyloučení pochybností se uvádí, že za takovou povinnost se považuje vždy porušení jakékoli povinnosti Emitenta uvedené v článku 4 (*Povinnosti Emitenta*) (včetně povinnosti zajistit, aby Členové skupiny jednali určitým způsobem nebo se určitého jednání zdrželi) a takové porušení nebo neplnění nebude napraveno do 20 Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny; v případě článku 4.2 nastane Příklad porušení, pokud nedojde k Nápravě v souladu s podmínkami tam uvedenými a ve lhůtě tam uvedeně.

(d) Křížové neplnění

Jakýkoli dluh Emitenta, Fondu nebo Člena skupiny, který v souhrnu dosáhne alespoň 10.000.000 Kč nebo ekvivalentu této částky v jakékoli jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti jinak než na základě volby Emitenta, Fondu nebo Člena skupiny nebo (za předpokladu, že nenastal případ neplnění povinností, jakkoli označený) na základě volby věřitele a není uhrazen do 10 Pracovních dnů, ledaže mezitím tento dluh zanikne nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodloužení trvá déle než 10 Pracovních dnů, ledaže mezitím tento dluh zanikne. Ke křížovému neplnění podle tohoto písmene nedojde, pokud Emitent nebo Člen skupiny jednající přiměřeně po pečlivém uvážení a v dobré víře řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit.

(e) Ztráta oprávnění, ukončení činnosti

Fond přestane:

- (i) být samosprávným alternativním investičním fondem, který je oprávněn se obhospodařovat na základě licence maltského úřadu pro finanční služby (*Malta Financial Services Authority*) nebo držitelem jiné licence nebo povolení k vykonávání své hlavní podnikatelské činnosti;
- (ii) provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost.

(f) Platební neschopnost nebo insolvenční návrh

- (i) Emitent, Fond nebo Člen skupiny navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení („**Insolvenční návrh**“), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;

- (ii) na majetek Emitenta, Fondu nebo Člena skupiny je soudem nebo jiným příslušným orgánem prohlášen konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo zahájeno jiné obdobné řízení, ledaže návrh na zahájení takového řízení je:
 - (A) do 45 dnů vzat zpět nebo je v této lhůtě insolvenčním soudem odmítnut či zamítnut z jiných důvodů než z důvodu nedostatku majetku podle bodu (iii) níže, nebo
 - (B) český insolvenční soud rozhodl podle § 100a zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, o předběžném posouzení insolvenčního návrhu a tento návrh ve lhůtě podle § 128a odst. 1 tohoto zákona odmítl pro zjevnou bezdůvodnost nebo obdobné rozhodnutí bylo přijato v jiné jurisdikci; nebo
- (iii) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že majetek Emitenta, Fondu nebo Člena skupiny by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením.
- (iv) Emitent, Fond nebo Člen skupiny navrhne nebo uzavře dohodu o narovnání, sestavení časového harmonogramu plnění pohledávek nebo jiné úpravě svých dluhů z důvodu, že není schopen/schopna je plnit řádně a včas.

(g) Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu podle jakéhokoliv právního řádu nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta nebo Člena skupiny o zrušení nebo Emitenta, Fondu nebo Člena skupiny s likvidací.

(h) Soudní a jiné rozhodnutí

Je vydáno jedno či více pravomocných rozhodnutí či příkazů (včetně pravomocného příkazu vykonávajícího závazné rozhodčí rozhodnutí) k platbě peněžní částky převyšující 10.000.000 Kč nebo ekvivalent této částky v jiné měně (pokud není krytá pojištěním či příslibem odškodnění a pojistitel či poskytovatel příslibu odškodnění neodmítl plnění) proti Emitentovi, Fondu nebo Členovi skupiny, které nejsou do 20 Pracovních dnů od jejich vydání zrušeny či zaplaceny.

(i) Protiprávnost

Dluhy z Dluhopisů přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy a takový stav není napraven do 5 (pěti) Pracovních dnů (včetně).

(j) Nezřízení či zrušení zajištění

Nedojde ke zřízení Zajištění (jak je definováno v článku 3.3) ve prospěch Vlastníků dluhopisů na jméno Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele za podmínek uvedených v článku 3.3 nebo 4.4 a toto porušení není napraveno nejpozději 20 Pracovních dnů poté, co k porušení došlo, nebo (po zřízení Zajištění) zástavní práva v rámci Zajištění nebudou zástavními právy v pořadí předpokládaném těmito Emisními podmínkami, Zajištění zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platné a účinné, nebo Emitent nebo kterýkoliv Zástavce namítne neplatnost či neúčinnost Zajištění, a to vždy pouze pokud nestanoví Emisní podmínky jinak.

(k) Omezení přeměn

Emitent, Fond nebo Člen skupiny se zúčastní fúze, sloučení, rozdělení, převodu jmění na společníka nebo jiné přeměny či uskuteční změnu své právní formy, nebo prodá či vloží do základního kapitálu jiné společnosti nebo jakýmkoliv způsobem převede, zastaví nebo dá do nájmu svůj závod nebo jeho část („**Přeměna**“), ledaže jde o případ podle článku 10, nebo by taková Přeměna:

- (i) neměla za následek, že Emitent, Fond nebo Člen skupiny přestane být součástí Skupiny nebo
- (ii) neměla podstatný negativní vliv na schopnost Emitenta platit své dluhy z Dluhopisů.

(l) Jediný společník TD Beta

Emitent se nestane jediným společníkem (vlastníkem 100 % podílu v TD Beta) nejpozději do 30. 6. 2021.

(m) Kotace Dluhopisů

Z důvodu porušení povinnosti či rozhodnutí Emitenta přestanou být Dluhopisy, které byly na základě žádosti Emitenta přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, nebo na jiném trhu BCPP (nebo jejího nástupce), který Regulovaný trh nahradí.

9.2 Oznámení o předčasném splacení

Oznámení o předčasném splacení může být Vlastníkem dluhopisů učiněno nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, co Emitent oznámil Případ porušení postupem podle článku 4.12 nebo co se Vlastník dluhopisu o Případu porušení dozvěděl. Oznámení o předčasném splacení musí obsahovat počet Dluhopisů, o jejichž splacení se žádá a majetkový účet Vlastníka dluhopisu. Oznámení o předčasném splacení musí být písemné, podepsané osobami oprávněnými jednat jménem Vlastníka dluhopisů, přičemž jejich podpisy musejí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve lhůtě podle předchozí věty též doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 (*Platební podmínky*).

9.3 Splatnost předčasně splatných dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy bylo Vlastníkem dluhopisů doručeno Emitentovi na adresu Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů) ledaže příslušný Případ porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.4.

9.4 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k Dluhopisům daného Vlastníka dluhopisů a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději 3 Pracovní dny předtím, než se příslušné částky stávají splatnými podle předchozího článku 9.2. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

9.5 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

Pokud ustanovení článku 9 (*Předčasná splatnost v případech porušení*) nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 (*Předčasná splatnost v případech porušení*) se obdobně použijí ustanovení článku 7 (*Platební podmínky*).

Vlastník dluhopisů, který žádá předčasné splacení, je povinen poskytnout takovou součinnost, aby bylo zajištěno, že Dluhopisy budou moci být po jejich předčasném splacení zrušeny.

10. PRÁVA A POVINNOSTI PŘI PRODEJI PODÍLU NEW AR, NEMOVITOSTI NEW AR, PODÍLU TD BETA A NEMOVITOSTI TD BETA

10.1 Prodej Podílu New AR

Emitent je oprávněn umožnit Fraternity Capital prodat (vždy celý) Podíl New AR třetí osobě nebo několika takovým osobám („**Kupující**“), a to za následujících podmínek:

- (a) Poměr dluhů k hodnotě (k poslednímu dni, kdy byl testován) nebude bez zohlednění výše Zápůjčky Fraternity Capital vyšší než 80 %;
- (b) sjednaná výše kupní ceny Podílu New AR („**Kupní cena New AR**“) bude dosahovat alespoň výše Zápůjčky Fraternity Capital k okamžiku prodeje Podílu New AR („**Minimální výše kupní ceny**“);
- (c) Fraternity Capital nejpozději do 30 dnů splatí Emitentovi Zápůjčku Fraternity Capital;
- (d) pokud bude po splacení Zápůjčky Fraternity Capital Poměr dluhů k hodnotě (k poslednímu dni, kdy byl testován, a bez zohlednění výše Zápůjčky Fraternity Capital) vyšší než 70 % (a menší než 80 %), Emitent zajistí, že mu bude poskytnut úvěr nebo zápůjčka (podřízená podle článku 4.9) v takové výši, aby se Poměr dluhů k hodnotě po zohlednění takto získaných peněžních prostředků rovnal (nebo byl nižší) 70 %; a
- (e) peněžní prostředky získané podle bodu (c) a případně též (d) použije Emitent k investicím do likvidních cenných papírů obchodovaných na evropských regulovaných trzích.

10.2 Prodej podílu v TD BETA

Emitent je oprávněn prodat (vždy celý) aktuální podíl v TD BETA („**Podíl TD Beta**“) třetí osobě nebo několika takovým osobám („**Kupující**“), a to za následujících podmínek:

- (a) sjednaná výše kupní ceny Podílu TD BETA bude umožňovat splacení dluhů ze Smlouvy s UCB v plném rozsahu a splacení Dluhopisů v plném rozsahu;
- (b) Emitent předčasně splatí veškeré Dluhopisy v plném rozsahu, přičemž splacení bude provedeno ke dni, který nenastane později jak 60 dnů ode dne účinnosti převodu Podílu TD Beta a který Emitent určí ve svém rozhodnutí oznámeném Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14 (*Oznámení*) (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“) nejpozději 40 dnů před takovým Dnem předčasné splatnosti dluhopisů;
- (c) Emitent zajistí, že Kupující složí kupní cenu na zvláštní vázaný účet nebo do úschovy („**Jistotní účet pro prodej TD Beta**“), dle jejichž smluvních podmínek bude v případě, že dojde k převodu podílu v TD Beta, možné alespoň její část odpovídající částce nezbytné ke splacení všech dluhů z Dluhopisů

převést pouze na Vázaný účet a Agent pro zajištění se stane stranou smlouvy o Jistotním účtu pro prodej Podílu TD Beta.

10.3 Práva Vlastníků dluhopisů na mimořádný výnos dluhopisu

Dojde-li k předčasnému splacení Dluhopisů z důvodů prodeje Podílu TD Beta (tj. i před 2. výročím Data emise), vzniká Vlastníkům dluhopisů právo na mimořádný výnos dluhopisu (ten však náleží Vlastníkům dluhopisů pouze za podmínek a ve výši podle článku 6.4). Článek 6.4 se použije přiměřeně, tj. jeho ustanovení o jeho prvním možném Dnu předčasné splatnosti Dluhopisů se nepoužije. Ke splacení Dluhopisů se přednostně použije zůstatek Vázaného účtu. Po splacení Dluhopisů není Emitent omezen v dispozici se zůstatkem na Vázaném účtu a Agent pro zajištění umožní nakládat Emitentovi s Vázaným účtem bez jakéhokoliv omezení.

10.4 Prodej nemovitostí nemovitostními společnostmi

Ustanovení článků 10.1 až 10.3 se použijí přiměřeně též v případě, že společnosti New AR, případně TD Beta prodají Kupujícímu přímo Nemovitost New AR, případně Nemovitost TD Beta.

10.5 Souhlas Agent pro zajištění

Budou-li splněny podmínky podle článků 10.1 nebo 10.2, udělí Agent pro zajištění Emitentovi (z důvodu sjednaného zakazu zcizení v Zajišťovací dokumentaci) souhlas s převodem Podílu New AR nebo Podílu TD Beta a souhlas s převodem Nemovitosti New AR nebo Nemovitosti TD Beta. V takovém případě se neuplatní omezení vyplývající z článku 4.5. Agent pro zajištění udělí případně též souhlas ke zřízení zástavního práva nebo jiného zatížení k Podílu New AR, Nemovitosti New AR a jinému majetku New AR v pořadí po Zástavním právu zřízeném v souladu s těmito Emisními podmínkami, případně souhlas ke zřízení zástavního práva nebo jiného zatížení k Podílu TD Beta, Nemovitosti TD Beta a jinému majetku TD Beta, bude-li to potřebné k realizaci prodeje Kupujícímu. Budou-li splněny podmínky podle článku 10.1, Agent pro zajištění se také může vzdát Zástavního práva k Nemovitosti New AR a/nebo Zástavního práva k podílu New AR.

11. ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÍ AGENT

11.1 Administrátor

(a) Určená provozovna

Administrátorova určená provozovna („**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

J & T BANKA, a.s.

Sokolovská 700/113a, Karlín,

186 00 Praha 8

(b) 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 taková změna nebude mít vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů.

Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.

Tato změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 dnů ode dne oznámení, ledaže je v ní stanoveno pozdější datum účinnosti. Avšak jakákoli změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 dnů před Dnem výplaty jakékoli částky v souvislosti s Dluhopisy nebo po něm, nabude účinnosti 30. dnem po Dni výplaty.

Pokud by změna Administrátora nebo Určené provozovny měla vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 12.

11.2 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

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

11.3 Kotační agent

(a) Další a jiný kotační agent

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta.

(b) Vztah kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů

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

12. SCHŮZE

12.1 Působnost a svolání schůze

(a) Právo svolat schůzi

Emitent, Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů („Schůze“) pouze v případech:

- (i) stanovených Emisními podmínkami, platnými právními předpisy (ledaže Emisní podmínky stanoví jinak) a v souladu s nimi,
- (ii) kdy je konání Schůze předpokládáno v článku 3.3 nebo 4.1.

Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze hradí svolavatel, ledaže jde o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi, přičemž v takovém případě hradí náklady na organizaci, svolání a konání Schůze Emitent. Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze v případě, kdy je svolána Schůze, jejíž konání je předpokládáno v článku 4.1, hradí Emitent. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

Svolavatel, pokud jím je Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 12.1(c)(i) Emisních podmínek (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi), a (ii) pokud o to Administrátor požádá, uhradit Administrátorovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze (podmínky (i) a (ii) jsou předpokladem pro účinné svolání Schůze).

(b) Schůze svolávaná Emitentem

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

- (i) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle Zákona o dluhopisech vyžaduje („**Změna emisních podmínek**“);
- (ii) ukončení činnosti Agentu pro zajištění v souladu se Smlouvou s agentem pro zajištění („**Ukončení činnosti agenta pro zajištění**“);
- (iii) požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty (společně se Změnou emisních podmínek a Ukončením činnosti agenta pro zajištění „**Změna zásadní povahy**“);
- (iv) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku 3.3; a
- (v) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku 4.1.

Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech než těch stanovených výše. Emitent je kdykoliv oprávněn svolat Schůzi z vlastního podnětu, včetně případů, pokud by podle jeho názoru mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoliv Případu porušení.

(c) Schůze svolávaná Agentem pro zajištění

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

- (i) Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit podle článku 12.1(b) bodů (ii) až (v), a
- (ii) konání Schůze je předpokládáno v článku 3.7.

Agent pro zajištění je dále oprávněn svolat Schůzi v případech, kdy je konání Schůze předpokládáno v těchto Emisních podmínkách podle článku 3.4, 3.5(b)(i) a 3.7.

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

(d) Schůze svolávaná Vlastníkem dluhopisů

Právo Vlastníků dluhopisů svolat Schůzi se v nejvyšším možném rozsahu povoleném právními předpisy vylučuje, tj. Vlastníci dluhopisů mají právo svolat schůzi pouze, pokud tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů nebo tyto Emisní podmínky podle článku 3.4, tj. pokud Emitent nebo Agent pro zajištění nesvolal schůzi a byl k tomu povinen.

(e) Oznámení o svolání schůze

Je-li svolavatelem Emitent, je povinen uveřejnit oznámení o svolání Schůze způsobem stanoveným v článku 14 (*Oznámení*), a to nejpozději 15 dnů přede dnem konání Schůze.

Je-li svolavatelem Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen (jsou povinni) nejpozději 30 dnů přede dnem konání Schůze doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými

náležitostmi) určené Emitentovi a doručené Administrátorovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem stanoveným v článku 14 (*Oznámení*) tak, aby k uveřejnění došlo nejpozději 15 dnů přede dnem konání schůze.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň

- (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta,
- (ii) označení Dluhopisů obsahujícím alespoň název Dluhopisu, Datem emise a ISIN,
- (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod. a ne později než 16:00,
- (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1(b) Emisních podmínek, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění, a
- (v) Rozhodný den pro účast na schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání.

Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

12.2 Osoby oprávněné účastnit se schůze a hlasovat na ní

- (a) Osoby oprávněné účastnit se schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze

- (i) Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Emise vedené Centrálním depozitářem a je uveden ve výpisu z evidence Emise ke konci sedmého dne před datem příslušné Schůze („**Rozhodný den pro účast na schůzi**“), nebo
- (ii) osoba, která Administrátorovi poskytne potvrzení od správce, na jehož účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, o tom, že k Rozhodnému dni pro účast na schůzi byla Vlastníkem dluhopisů a že Dluhopisy držené touto osobou jsou evidovány na účtu správce z důvodu jejich správy

(„**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“).

Potvrzení podle předchozí věty musí být písemné (s úředně ověřenými podpisy) a v souladu s požadavky Administrátora ohledně obsahu i formy.

Pokud je správce právnickou osobou, Administrátor je oprávněn požadovat, aby k tomuto potvrzení byl přiložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu správce z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než 3 (tři) měsíce před datem příslušné Schůze. Administrátor může požadovat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

(b) Hlasovací právo a zastoupení

Počet hlasů náležejících Osobě oprávněné k účasti na schůzi odpovídá poměru nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, které vlastní k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkové nesplacené jmenovité hodnoty 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 nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3, není spojeno hlasovací právo.

Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 12.3(c) Emisních podmínek, nemůže tento společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) hlasovat.

Plná moc udělená Vlastníkem dluhopisů jakémukoli zmocněnci musí být v písemné formě a podpis musí být úředně ověřen.

Pokud je Vlastník dluhopisů právnickou osobou, Administrátor bude po fyzické osobě, která je oprávněna Vlastníka dluhopisů zastupovat na Schůzi na základě plné moci či jinak, požadovat originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu Vlastníka dluhopisů z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než 3 (tři) měsíce před datem příslušné Schůze. Fyzická osoba se prokáže průkazem totožnosti. Administrátor může požadovat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

(c) Účast dalších osob na schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně (prostřednictvím členů svého statutárního orgánu), nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 12.3(c) Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi), hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem a Agent pro zajištění.

V případě, že je Schůze svolaná Agentem pro zajištění, konána z důvodu, který se Agentu pro zajištění týká nebo v jiném případě, kdy je vyžadována jeho přítomnost zákonem nebo těmito Emisními podmínkami (včetně článku 3 Emisních podmínek), je Agent pro zajištění povinen se Schůze zúčastnit.

12.3 Průběh schůze; rozhodování schůze

(a) Usnášeníschopnost

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

(b) Předseda schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Agentem pro zajištění, Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím

Agentem pro zajištění, Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

(c) Společný zástupce

Ve vztahu k Emisi lze ustanovit společného zástupce všech Vlastníků dluhopisů na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k Datu emise mezi společným zástupcem a Emitentem v souladu s § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech („**Společný zástupce**“). Emitent neustanovil Společného zástupce, který je oprávněn uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy, kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy podle ustanovení § 24 odst. 8 Zákona o dluhopisech, a to na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k Datu emise mezi společným zástupcem a Emitentem v souladu s § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech („**Společný zástupce**“); tím není dotčeno oprávnění Vlastníků Dluhopisů prostřednictvím Schůze zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za takového Společného zástupce v souladu s § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech.

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

Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce bude veřejnosti Internetových stránkách Emitenta uvedeny v článku 14 Emisních podmínek.

(d) Rozhodování schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 4.1, článku 3.6 nebo Změna zásadní povahy, nebo (ii) volí a odvolává společný zástupce, je třeba Kvalifikované většiny. Pokud nestanoví právní předpisy či tyto Emisní podmínky podle článku 3.6(c) jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

(e) Odročení schůze

Pokud do jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není usnášeníschopná, bude bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek podle článku 12.1(b) Emisních podmínek, usnášeníschopná do jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů od původního termínu. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání bude Vlastníkům dluhopisů oznámena nejpozději do 15 dnů ode dne původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek podle článku 12.1(b) Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost podle článku 12.3(a) Emisních podmínek.

12.4 Některá další práva vlastníků dluhopisů

(a) Důsledek hlasování proti některým usnesením schůze

Pokud Schůze:

(i) souhlasila se Změnou zásadní povahy, nebo

- (ii) v rámci svého rozhodování na základě článku 3.3 nerozhodla o předčasném splacení Dluhopisů a zároveň nerozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění a Zajištění do dne konání Schůze nevzniklo,

Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu ze Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila („**Žadatel**“), je oprávněna požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i alikvotního úrokového výnosu, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede.

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

Výše uvedené částky jsou splatné do 30 dnů po doručení Žádosti Administrátorovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v Emisních podmínkách „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnou zásadní povahy s výjimkou změny Emisních podmínek ve smyslu § 21 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech, tj. kdy souhlas Schůze s jejich změnou vyžaduje zákon, může Schůze současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s rozhodnutím Schůze, může Vlastník dluhopisů požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, přičemž Dluhopisy není oprávněn od tohoto okamžiku převést, jakož i odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu.

Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5, a to Žádostí určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká.

Výše uvedené částky jsou splatné v Den předčasné splatnosti dluhopisů, tj. 30 dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi.

- (b) Náležitosti žádosti

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

12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 dnů od konání Schůze zápis obsahující závěry Schůze, zejména přijatá usnesení. Pokud svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, musí být zápis nejpozději do 30 dnů od konání Schůze rovněž doručen Emitentovi a Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat, dokud neuplyne promlčecí doba pro uplatnění práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 dnů od konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 14 (*Oznámení*).

Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutích Schůze pořízen notářský zápis s uvedením jmen Osob oprávněných k účasti na schůzi, které hlasovaly pro

přijetí usnesení, a počtů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na schůzi. Pokud se vyhotovuje o rozhodnutí Schůze notářský zápis, jiný zápis o Schůzi se nevyhotovuje.

13. ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

V případech vyžadovaných zákonem lze Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta. Vlastníci dluhopisů berou na vědomí, že Změna emisních podmínek může zahrnovat též změnu úroku a změnu splatnosti Dluhopisů.

14. OZNÁMENÍ

14.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů Emitentem

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů Emitentem bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno na Internetových stránkách Emitenta v sekci *Bonds*, a to v českém jazyce nebo tam, kde to kogentní ustanovení relevantních právních předpisů povolují, v anglickém jazyce. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

14.2 Oznámení Vlastníkům dluhopisů Agentem pro zajištění

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů Agentem pro zajištění bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetových stránkách Agentu pro zajištění www.jtbank.cz v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

14.3 Oznámení Emitentovi

Nestaví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky jinak, bude jakékoli oznámení Emitentovi dle těchto Emisních podmínek řádně učiněno, pokud bude doručeno v českém jazyce Emitentovi na adresu Určené provozovny, nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsaným v tomto článku. Pro účely řádného doručení bude jakékoliv oznámení obsahovat označení Dluhopisů (alespoň název Dluhopisu a ISIN).

15. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

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

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

16. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 3 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

17. DEFINICE

17.1 Definice

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

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

„**Centrální depozitář**“ znamená společnost **Centrální depozitář cenných papírů, a.s.**, IČO: 250 81 489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 4308.

„**Creditas**“ znamená **Banka CREDITAS a.s.**, IČO: 634 92 555, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 10892.

„**Část kupní ceny TD Beta**“ znamená část kupní ceny ve výši 246.500.000 Kč, kterou má Emitent povinnost zaplatit vůči **Astone Group Ltd.**, společnosti se sídlem na Maltě, reg. č.: C 63449, podle kupní smlouvy uzavřené před Datem emise, na jejímž základě Emitent nabude 50% podíl v TD Beta.

„**Česká národní banka**“ znamená Českou národní banku ve smyslu zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance.

„**Člen skupiny**“ znamená Emitent a TD Beta.

„**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ má význam uvedený v článcích 3.6, 6.4, 6.5, 9.3, 10.1, 10.2 a 12.4(a).

„**EUR**“, „**eur**“, „**euro**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie.

„**Fraternity Capital**“ znamená **Fraternity Capital, s.r.o.**, IČO: 05453275, se sídlem Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 263878.

„**J&T BANKA**“ znamená společnost **J & T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731.

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

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

„**Nemovitosti**“ znamená Nemovitost New AR a Nemovitost TD Beta.

„**Nemovitost New AR**“ znamená pozemek parc. č. 304/1 v katastrálním území Malá strana, jehož součástí je budova č. p. 464, a pozemek parc. č. 304/2 v katastrálním území Malá strana.

„**Nemovitost TD Beta**“ znamená pozemek parc. č. 2067 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 860 m², jehož součástí je stavba č. p. 795, část obce Praha 1 – Nové Město, způsob využití: jiná stavba. Nemovitost je zapsaná k Datu prospektu na listu vlastnictví č. 1410 pro katastrální území Nové Město, obec Praha.

„**New AR**“ znamená společnost **New A.R. s.r.o.**, IČO: 26741407, se sídlem Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 90869.

„**Manažer**“ znamená společnost J&T BANKA.

„**Pracovní den**“ znamená 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.

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

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

„**Skupina**“ znamená Emitenta nebo jiného Člena skupiny.

„**Smlouva o vázaném účtu**“ znamená Smlouvu o vázaném účtu, která bude uzavřena mezi J&T Banka, jako bankou, a Emitentem, jako klientem, před Datem emise, na jejímž základě J&T BANKA povede pro Emitenta vázaný účet č. 0002037755/5800.

„**Smlouva s UCB**“ znamená smlouvu o úvěru uzavřenou mezi TD Beta a UCB týkající se poskytnutí úvěru TD Beta do výše 470 000 000 Kč uzavřenou dne 29. 2. 2016 nebo smlouvu, která tuto smlouvu nahradí a na základě níž budou refinancovány dluhy TD Beta ze Smlouvy s UCB, a to i s jinou bankou.

„**TD Beta**“ znamená společnost **TD BETA s.r.o.**, se sídlem Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 04065450, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 241417.

„**UCB**“ znamená **UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.**, IČO: 649 48 242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 3608.

„**Určená provozovna**“ má význam uvedený v článku 11.1(a).

„**Výnosové období**“ znamená dvanáctiměsíční období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující dvanáctiměsíční období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje). Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne podle článku 7.3 Emisních podmínek.

„**Zadluženost Fraternity Capital**“ znamená veškerá Zadluženost Fraternity Capital vůči Creditas.

„**Zápůjčka Fraternity Capital**“ znamená smlouvu o zápůjčce uzavřenou mezi Emitentem a Fraternity Capital před Datem emise, jíž se Emitent zavázal poskytnout Fraternity Capital zápůjčku ve výši 70.500.000 Kč se smluvní úrokovou sazbou 7 % p.a. ze zapůjčené částky.

„**Zápůjčka TD Beta**“ znamená smlouvu o zápůjčce uzavřenou mezi Emitentem a TD Beta před Datem emise, jíž se Emitent zavázal poskytnout TD Beta zápůjčku ve výši 73.000.000 Kč se smluvní úrokovou sazbou 7 % p.a. ze zapůjčené částky.

„**Změna ovládní**“ znamená situaci, kdy pan **Michal Kosáč**, bytem Petra Jilemnického 5/4, 01851 Nová Dubnica, Slovenská republika, datum narození 19. 10. 1983, přestane být členem investičního výboru Fondu.

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

17.2 Výkladová pravidla

- (a) V Emisních podmínkách, ledaže je zjevný opačný úmysl, odkaz na:
- (i) denní čas je odkaz na čas v hlavním městě Praze;
 - (ii) článek, odstavec, písmeno, bod nebo přílohu je odkazem na článek, odstavec, písmeno, bod nebo přílohu Emisních podmínek;
 - (iii) příslušný dokument a právní předpis je odkazem na takový dokument či právní předpis ve znění pozdějších dodatků a změn;
 - (iv) povolení nebo souhlas zahrnuje povolení, souhlas, schválení, licenci, koncesi, autorizaci, obstarání výjimky, souhlasné vyjádření, úřední ověření, registraci či jiné oprávnění, ať již soukromoprávní (včetně korporálních) či veřejnoprávní;
 - (v) právní předpis zahrnuje jakýkoli český právní předpis a přímo aplikovatelný právní předpis Evropské unie a jakýkoliv další obecně závazný předpis (zejména vyhlášku či nařízení);
 - (vi) osobu zahrnuje fyzickou osobu, obchodní společnost, další typy právnických osob, sdružení či instituci bez právní osobnosti, rozpočtovou a příspěvkovou organizaci a jakoukoli jinou entitu bez ohledu na to, zda má svéprávnost či právní osobnost;
 - (vii) osobu zahrnuje jejího právního nástupce (a to i ve vztahu k jednotlivé věci);
 - (viii) ustanovení právního předpisu je odkazem na toto ustanovení, jak je aplikováno v účinném znění a případně na ustanovení, které je nahradilo, a zahrnuje rovněž prováděcí předpisy;
 - (ix) jmenovitou hodnotu Dluhopisu znamená odkaz na aktuální jmenovitou hodnotu Dluhopisu upravenou (sníženou) v souladu s těmito Emisními podmínkami.
- (b) Není-li zjevný opačný úmysl:
- (i) spojky „nebo“ a „či“ jsou v Emisních podmínkách použity ve významu slučovacím;
 - (ii) pokud je takto definovaný pojem vymezen výčtem, pak definovaný pojem v závislosti na kontextu, ve kterém je použitý, znamená kteroukoli vyjmenovanou položku zvlášť nebo všechny či některé z nich společně; a

- (iii) pojmy definované v Emisních podmínkách v množném čísle mají shodný význam i v jednotném čísle, a naopak.
- (c) Nadpisy v Emisních podmínkách slouží jen ke snadnější orientaci a nemají vliv na jejich výklad.
- (d) Zavazuje-li se Emitent v Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu ustanovení § 1769, věta druhá Občanského zákoníku, tzn., že nahradí škodu, kterou Vlastníci dluhopisů utrpí, pokud třetí osoba povinnost nesplní. Pro odstranění pochybností se první věta ustanovení § 1769 Občanského zákoníku v tomto případě nepoužije.

ÚDAJE O EMITENTOVĚ

Historie a vývoj

Právní a obchodní název

Dluhopisy vydává společnost Fraternity Funds SICAV p.l.c. na účet podfondu Real Estate Fund. Formálně právně je tak emitentem Dluhopisů Fond (protože má právní subjektivitu na rozdíl od Podfondu), ale Vlastníci dluhopisů se mohou uspokojit pouze z majetku Podfondu.

Místo registrace, registrační číslo a identifikační kód (LEI)

Fond je registrován v Maltské republice. Fond je registrován v Maltské republice a zapsán po registračním číslem SV 534 v maltském rejstříku obchodních společností, LEI číslo: 31570047TIZHAS99P111. Podfond nemá registrační číslo.

Datum založení a doba trvání

Fond vznikl dnem zápisu do maltského rejstříku obchodních společností dne 26. 1. 2020, přičemž Podfond vznikl následně dne 17. 3. 2020. Fond i Podfond byl zřízen na dobu neurčitou.

Sídlo, právní forma, právní předpisy, země sídla, adresa a t.č., internetové stránky

Fond má sídlo na adrese Central North Business Center, Level 1, Sqaq il-Fawwara, Sliema, SLM 1670, Maltská republika.

Fond má právní formu multifundové společnosti s ručením omezeným s proměnným základním kapitálem (*multi-fund limited liability investment company with variable share capital*) založené podle práva Maltské republiky, která vytváří podfondy. Podfond je podfondem Fondu.

Fond (i Podfond) se řídí právním řádem Maltské republiky, zejména zákonem o investičních službách z r. 1994 (*Investment Services Act*) (kapitola 370 předpisů Maltské republiky) a zákonem o obchodních společnostech z roku 1995 (*Companies Act*) (kapitola 386 předpisů Maltské republiky).

tel. (00356) 2258 4700, e-mail: fcd@cdf.com.mt, internetové stránky: www.fraternitybond.com

Upozornění: Jestliže Prospekt obsahuje hypertextové odkazy na internetové stránky, kromě hypertextových odkazů na informace začleněné formou odkazu, informace na internetových stránkách uvedené nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou.

Veškeré nedávné události s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti

V podnikání Fondu a Podfondu nenastaly žádné nedávné události, které by měly podstatný význam při hodnocení schopnosti Fondu hradit dluhy tvořící jmění v Podfondu.

Úvěrová hodnocení

Fond si není vědom existence jakýchkoli úvěrových hodnocení Fondu či Podfondu, které by Fondu či Podfondu byly přiděleny v procesu hodnocení buď na žádost Fondu nebo ve spolupráci s Fondem.

Významné změny struktury financování Emitenta

Od sestavení poslední auditované účetní závěrky Fondu a Podfondu za období končící 31. 12. 2020 do dne sestavení tohoto Prospektu nedošlo k žádným významným změnám ve struktuře přijímaní úvěrů a financování Fondu nebo Podfondu z jiných zdrojů. Fond ani Podfond od sestavení poslední auditované účetní závěrky za období končící 31. 12. 2020 do dne sestavení tohoto Prospektu nepřijaly žádné úvěry ani financování z jiných zdrojů.

Popis očekávaného financování činnosti Emitenta

Emitent neuvažuje o dalším financování Podfondu a plánuje činnost Podfondu financovat z vlastních zdrojů (investorských poplatků) Podfondu, jakož i z výtěžku z emise Dluhopisů.

PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA

Hlavní činnosti

Hlavní kategorie výrobků a služeb

Fond je alternativním investičním fondem se sídlem v Maltské republice, který je oprávněn se samostatně obhospodařovat na základě licence vydané maltským úřadem pro finanční služby (*Malta Financial Services Authority*) jako fond profesionálních investorů (*Professional Investor Fund*). Fond vytváří podfondy jako oddělené části svého jmění (Fond jedná na účet podfondu i v případě Emise). Podfond Fondu má vlastní investiční cíle a strategii. Podfond je majetkově a účetně oddělená část jmění Fondu. Fond vydává Dluhopisy výhradně na účet Podfondu.

Investičním cílem Podfondu je investovat nepřímo do nemovitostí prostřednictvím investování do společností vlastnících nemovitosti v České republice (příp. ve Slovenské republice), a to za účelem realizace příjmu a dlouhodobého kapitálového zhodnocení. K Datu emise nebude kupní cena za 50% podíl v TD Beta ve výši 291.420.000 Kč splacena (bude splacena z výtěžku Emise ve výši 246.500.000 Kč, přičemž zbývající část kupní ceny, tj. část ve výši 44.920.000 Kč, bude splacena tím, že Emitent vydá Astone Group Ltd. investiční akcie v odpovídající hodnotě). Zbývající 50% podíl v TD Beta Emitent musí nabýt do majetku Podfondu podle Emisních podmínek do 30. 6. 2021. Kupní cena za tento zbývající podíl (předpokládá se, že bude ve stejné výši jako kupní cena za již nabytý 50% podíl) bude uhrazena buď z výtěžku Emise (při zvýšení předpokládaného celkové jmenovité hodnoty Emise nad předpokládanou výši), dodatečným financováním získaným od investorů (tj. vlastníků investičních akcií Emitenta) nebo vydáním nových investičních akcií k Podfondu. Emitent ještě nerozhodl, který z těchto způsobů bude zvolen, ani není ještě učiněna finální dohoda o způsobu splacení kupní ceny se stávajícím vlastníkem tohoto podílu (Michalem Kosáčem).

TD Beta

Společnost TD Beta vlastní Nemovitost TD Beta, dům ve středu pražské památkové rezervace, na Václavském náměstí (na rohu s ulicí Štěpánskou). Dům je situován v městské zástavbě a je přímo přístupný z veřejné komunikace. Parkovací místa jsou k dispozici v garážích, které se nachází na nádvoří vnitrobloku domu. Velkou předností tohoto domu jsou pohledové horizonty na celou Prahu. Dům je dlouhodobě využíván jako administrativní budova (již od svého vzniku). Poslední větší rekonstrukcí prošla budova v roce 1998. Celková zastavěná plocha nyní činí 5 101,75 m² a obestavěný prostor zaujímá 16 835,75 m².

New AR

Emitent z výtěžku Emise poskytne společnosti Fraternity Capital zápůjčku ve výši 70.500.000 Kč za účelem splacení Zadluženosti Fraternity Capital (tj. dluhů Fraternity Capital vůči Creditas). Fraternity Capital je přitom 100% společníkem společnosti New AR. Společnost New AR vlastní Nemovitost New AR, vilový dům, který se nachází ve velmi žádané lokalitě na Malé Straně na rohu Hellichovy a Nosticovy ulice v blízkosti Kampy. Jedná se o historický dům (založen již roku 1702 jako bytový dům), jež prošel první rekonstrukcí až v 50. letech 20. století a následně prošel kompletní rekonstrukcí mezi lety 2013 a 2018. Tato rekonstrukce proměnila dům na reprezentativní trojpodlažní rodinnou vilu s rozlehlou zahradou, 3-4 parkovacími místy a nadstandardním zpracováním interiérů. Užiténá plocha vily je 391,68 m², zahrada zaujímá plochu 513 m² a celková plocha pozemku je 704 m².

Společnost New AR zároveň poskytne Nemovitost New AR jako zástavu k zajištění dluhů Emitenta z Dluhopisů. Stejně tak bude Podíl New AR předmětem zástavního práva k zajištění dluhů Emitenta z Dluhopisů. Obojí bude zřízeno jako zástavní právo druhé v pořadí, přičemž splacením Zadluženosti Fraternity Capital dojde k zániku Existujícího zástavního práva Creditas I, čímž se ze zástavního práva ve prospěch Vlastníků dluhopisů stane zástavní právo první v pořadí.

Významné nové produkty nebo služby

Emitent neuvedl na trh žádné významné produkty nebo služby.

Hlavní trhy

Hlavním trhem, na kterém Podfond působí a realizuje investice, je území České republiky, a to v segmentu nemovitostí. V rámci trhu s nemovitostmi se Podfond bude zaměřovat zejména na trh komerčních nemovitostí a rezidenční trh v Praze.

Praha představuje nejvíce rozvíjejícím se město v České republice z hlediska zahájení a rozvíjení obchodních služeb (vedle ní ještě Brno a Ostrava). Zároveň zaujímá vedoucí postavení v bytové výstavbě a řadí se tím nad celorepublikový průměr. Nejen v Praze neustále roste poptávka po rezidenčních nemovitostech (díky nízkým úrokům u hypoték a nemožnosti nové výstavby bytů). Tento dlouhodobý trend může být omezen díky dopadům pandemie Covid-19, na což však Česká národní banka reagovala zmírněním doporučení a omezení, která znesnadňovala situaci na hypotečním trhu. Na růst cen má vliv především omezená nabídka nemovitostí v Praze.

V roce 2020 zaznamenal trh v Praze lehký útlum nových projektů. Omezení související s pandemií ovlivnila nové projekty především díky zdravotním a bezpečnostním opatřením na stavbách a také díky omezenému jednání s úřady (nutná povolení a prohlášení). Za celý rok 2020 byla zahájena v Praze výstavba 5 600 bytů, což je o 12 % více než v roce 2019. Za celý rok 2019 byla zahájena výstavba 4 606 bytů, což je o 21 % méně než v roce 2018. Předpokládá se, že za rok 2021 spadne HDP téměř o 7 %. Nicméně v druhé polovině roku 2021 se již očekává mírný nárůst o 3,2 %.

Trh komerčních nemovitostí (kancelářské prostory)

Po restriktivních opatření spojených s pandemií COVID-19 dochází k dokončování stávajících probíhajících transakcí pronájmů. Na straně nájemců pak dochází k tendenci opatrněji zvažovat pronájmy nových prostor a soustředit se na renegociace. Nájemci *prime locations* si udržují stabilní úroveň. Redukce nájemného se nekoná.

V první polovině roku 2020 byla zahájena stavba celkem 2 690 bytů ve 33 projektech (44 % nárůst oproti minulému pololetí). Celkový objem výstavby v roce 2020 dosáhl 150 500 m², což je sice nižší objem než v předchozích letech, ale hlavně díky silnému druhému čtvrtletí (90 000 m²) jde o nadprůměrnou hodnotu. Podle statistik je nejvíce populární bydlení v novějších bytech a domech o dispozici 2+kk v širším centru města, zejména pak v Praze 9, kde bylo v prvním pololetí 2020 dokončeno 640 bytů a v Praze 5 (největší podíl nově zahájených bytů). Za první pololetí roku 2020 bylo prodáno 2 380 nových bytů (o 12 % méně než v předchozím pololetí). Navyšování cen bytů zpomalilo, avšak meziročně byty i tak zdražily o 4,4 %. Ve 3. čtvrtletí roku 2020 se průměrná cena nového bytu pohybovala kolem 117 200 Kč na m². Mezi největší developery nových a prodaných bytů v Praze se řadí Sekyra Group, FINEP CZ, Central Group a Skanska.⁵

Celkové kancelářské prostory v Praze přesahovali v 2. čtvrtletí 2020 3,7 mil. m². Během čtvrtého čtvrtletí roku 2020 byl dokončen pouze jeden projekt (budova Bubenská 1 o rozloze 19 700 m² na Praze 7) a několik projektů (Holečkova 26 či Hybernská) bylo přesunuto na první čtvrtletí roku 2021. Celkový objem za rok 2020 tak dosáhl hodnoty 3,75 milionu m². Podíl kancelářů třídy A činí 71 %, projekty nejvyšší kvality, tj. třída AAA, představují cca 18 %. Trh je stále schopen dobře absorbovat novou nabídku a neobsazenost se stále drží na relativně nízké úrovni. Volné kanceláře představovali zhruba 7 % celkového objemu trhu s moderními

⁵ Dostupné z: <https://www.jll.cz/cz/trendy-a-postrehy/investor/prague-residential-market-report-h1-2020>, dále <https://www.trigema.cz/media/372-prodeje-novych-bytu-mirne-rostou-ceny-stagnuji-nabidka-je-nizka/> a https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/EN_DELOITTE_DEVELOP_INDEX_20-10.pdf a <https://www2.colliers.com/cs-cz/research#sort=%40datez32xpublished%20descending>.

kancelářemi, což představuje 1,5 % nárůst oproti roku 2019. Příčinou byl relativně velký objem nově dodané pronajimatelné plochy a nižší poptávka. Velkou roli na kancelářském trhu bude mít i omezení potřeby využívání kancelářů. Díky opatřením v době pandemie řada společností zjistila, že je možné pracovat z domova trvale, což může způsobit tlak na flexibilní nájemné. I když existují omezené příležitosti pro rozvoj nových kancelářů v tradičně atraktivních lokalitách v centru Prahy, některé lokality (mimo tuto část) vykazují vyšší potenciál (např. Praha 8, kde byly tento rok vystaveny 3 nové projekty: J&T HQ, DOCK IN FOUR, Praga Office&Garden a Praha 4, kde byly vystaveny projekty Parkview a zrekonstruovány budovy BB Centrum B a Sixty House). Celková obsazenost těchto nových projektů činila ve 2. čtvrtletí 79 %. Nejvíce kancelářských prostor vyrůstá v centru města a jeho v širším okolí. Na trhu bylo registrováno přibližně 71 700 m² volných prostor k okamžitému nastěhování, jež nebylo využito (tzv. „šedá“ míra neobsazenosti).⁶

Hrubý nový pronájem činil v Praze ve 4. čtvrtletí roku 2020 přes 98 tisíc m², kde renegociace tvořily 51 %. Za celý rok 2020 činil hrubý nový pronájem celkem 332 800 m². Hlavními nájemci jsou společnosti z odvětví IT, profesionálních služeb, finanční služby vč. bankovníctví a mediální a reklamní služby.

Hlavním určujícím faktorem úrovně výše nájmu je lokalita. Prime rents (nájemné) v nejlepších lokalitách se ve 3. čtvrtletí roku 2020 až na výjimky pohybovalo okolo 22,50 EUR na metr čtvereční. Saturace kancelářské plochy k 3. čtvrtletí roku 2020 odpovídala 2,8 čtverečních metrů na jednoho obyvatele.

Aktuální ekonomické dopady pandemie se projevily také na trhu kancelářských nemovitostí, a to primárně u poptávky. V roce 2019 bylo pronajato celkem 273 400 m², což představuje 21,5 % pokles oproti minulému roku a tento trend následoval i v první polovině roku 2020. Nejžádanější jsou stále kanceláře k pronájmu v centru Prahy a jeho širším okolí. Nejvíce pronajatých prostor bylo zaznamenáno na Pankráci, v Holešovicích a Karlíně. Lokalita a moderní budovy stále patří mezi největší kritéria nájemců. Průměrné nájemné za kancelářské prostory v Praze se pohybuje mezi 13,50 až 23 EUR / měsíc / m² (podle lokality).⁷

Rezidenční trh

Rezidenční trh zůstává i nadále stabilně rostoucí v rámci Prahy a České republiky, kdy nadále hlavním parametrem zůstává nedostatečná nabídka, která dlouhodobě drží saturaci trhu nenaplněnou.

Zotavení rezidenčního trhu po restriktivních opatření spojených s pandemií Covid-19, které byly vyhlášeny na jaře roku 2020, přišlo překvapivě rychle. Už v květnu roku 2020 dosáhla poptávka 80 % úrovně před propuknutím pandemie Covid-19 a v červnu roku 2020 dosáhla poptávka dvojnásobku března a dubna roku 2020. Za období července a srpna dosahovala poptávka jen o 6 % nižší úrovně než za stejné období v roce 2019.

Nabídka v září a říjnu roku 2020 byla nebyvale nízká a dosáhla jen necelých 63 % dlouhodobé nabídky v této podzimní prodejní sezóně. Za období od ledna do srpna 2020 přišlo na trh druhé největší množství bytů od roku 2014, ale stále nelze mluvit o dostatečném naplnění pražského rezidenčního trhu a korekce ceny nenastává. Nabídka volných bytů na trhu se za období září a říjen také snížila, a to v důsledku vysoké poptávky a nízké nabídky nových bytů. Pokles za sledované dva měsíce byl 8 % (502 bytů). Na trh bylo v tomto období do přímého prodeje dáno 866 nových bytů s průměrnou cenou za plochu 114 220 Kč za metr čtvereční. Celkově bylo na trhu k 30. říjnu 2020 (za posledních deset měsíců) k dispozici 5 045 nových bytů. Poptávka v září a říjnu 2020 po bytech oproti předcházejícím dvěma měsícům vzrostla o 45 % (o 425 bytů), a to včetně navrácených bytů do prodeje. Nabídka volných jednotek v bytových projektech v tomto období (září-říjen 2020) klesla o 510 jednotek, tj. 8,1 %. Počet volných jednotek v nabídce ke konci tohoto období klesl z 6 265

⁶ Dostupné z: <https://www.jll.cz/cz/trendy-a-postrehy/investor/prague-office-market-report-q2-2020>

⁷ Dostupné z: <http://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/TrendReport-2020-CZ-1.pdf> a <https://www2.colliers.com/cs-cz/research#sort=%40datez32xpublished%20descending>

jednotek na 5 775 jednotek. Cena plochy volných bytů činila 118 201 Kč/m², tj. nárůst o 0,9 %. Rezidenční trh celkově nebyl postižen krizí spojenou s pandemií Covid-19. Dochází naopak k růstům prodejů a v roce 2020 se navíc očekává dosažení stejných objemů hypotečních úvěrů jako v rekordním roce 2017.⁸

Postavení Emitenta v hospodářské soutěži

Realitní trh je vysoce konkurenční prostředí a Emitent v něm nemá dominantní nebo významné postavení.

Informace o právní formě Emitenta a jejím fungování

Fond je založen podle maltského práva jako SICAV ve formě multifundové společnosti s ručením omezeným s proměnným základním kapitálem (*multi-fund limited liability investment company with variable share capital*). Právní úpravu tohoto typu společnosti obsahuje maltský zákon o obchodních společnostech z roku 1995 (*Companies Act*) (kapitola 386 předpisů Maltské republiky) a zvláště pak prováděcí nařízení k tomuto zákonu č. S.L.386.02 - *Companies Act (Investment Companies with Variable Share Capital) Regulations*.

Fond ve formě multifundové společnosti s ručením omezeným s proměnným základním kapitálem („**multifundová společnost**“) se zakládá na základě přijetí stanov (*memorandum of association*), které obsahují pravidla týkající se vztahů uvnitř společnosti, její vnitřní struktury a řízení.

Základní kapitál Fondu odpovídá aktuální výši upsaného kapitálu společnosti, která se mění podle toho, jak jsou vydávány akcie, resp. jednotlivé druhy akcií (zejména investiční akcie). Akcie vydávané Fondem mohou být vydávány v různých druzích. Informace o jednotlivých druzích akcií vydávaných Fondem jsou zahrnuty v kapitole „*Doplňující údaje*“ tohoto Prospektu.

Stanovy Fondu mohou určit, že Fond vytváří podfondy (Emitent jedná na účet Podfondu), které představují majetkově oddělené části jmění. V takovém případě se věřitel ve vztahu k dluhům zahrnutým do některého z podfondů nemůže domáhat uspokojení pohledávek odpovídajících těmto dluhům z majetku zahrnutého do jiného podfondu ani Fondu. Takovou úpravu obsahují i stanovy Fondu. Ke každému podfondu vydává Fond zvláštní druh nebo druhy akcií. Statutární orgán Fondu musí o každém z podfondů vést samostatné účetnictví, aby bylo zřejmé, jaká část jmění společnosti náleží ke kterému podfondu.

Orgány Fondu tvoří představenstvo, valná hromada a sekretář. Informace o správních, řídicích a dozorčích orgánech Fondu jsou zahrnuty níže v kapitole „*Správní, řídicí a dozorčí orgány*“ tohoto Prospektu.

Podrobné podmínky pro výplatu dividend upravují stanovy Fondu (který jedná na účet Podfondu). O výplatě dividend nebo záloh na dividendy rozhoduje představenstvo Fondu, které může dividendy vyplatit na některé investiční akcie vydané k příslušnému podfondu (tj. včetně Podfondu) za předpokladu, že to odpovídá dividendové politice dle statutu příslušného podfondu (tj. včetně Podfondu). V rámci Podfondu nejsou stanoveny žádné podstatné podmínky pro výplatu dividend k akciím vydaných k Podfondu. Investiční akcie lze vydat ve dvou druzích, a to jako akumulaciční investiční akcie a distribuční investiční akcie. S akumulacičními investičními akciemi není spojeno právo na výplatu podílu na zisku, přičemž růst zisku se odrazí v ceně akumulacičních investičních akcií. S distribučními investičními akciemi je spojeno právo na výplatu podílu na zisku. K Podfondu přitom zatím nebyly vydány distribuční investiční akcie. Emitent tedy dividendy nevyplácí. Z Podfondu se také nevyplácí žádné odměny managementu ani akcionářům. Podfond pouze vyplácí povinné odměny členům investiční komise.

⁸ Dostupné z:

https://www.cenovamapa.org/Default.aspx?menu=Home_MarketInfo_Detail&culture=cze&ID=87&s=B2DA75A3087A67EC2DA85243C8A96BAF9C11087F

ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

Skupina

Fond plánuje nabývat na účet Podfondu podíly ve společnostech vlastnících nemovitosti v České republice (popř. ve Slovenské republice). Součástí skupiny Podfondu tak jsou (budou) dceřiné společnosti vlastníci přímo nemovitosti, do kterých bude Podfond investovat.

K Datu prospektu v majetku Podfondu nejsou žádné nemovitosti ani podíly ve společnostech. K Datu emise bude v Podfondu pouze 50% podíl na společnosti TD Beta. Zbývajících 50% podíl v TD Beta Emitent musí nabýt do majetku Podfondu podle Emisních podmínek do 30. 6. 2021.

Popis společností TD BETA s.r.o.

TD BETA s.r.o.

Datum vzniku: 18. 5. 2015

Sídlo: Václavské náměstí 795/40, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 040 65 450

Předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Společnost TD Beta je projektová společnost vlastníci Nemovitost TD Beta (tj. pozemek parc. č. 2067 v katastrálním území Nové město, jehož součástí je stavba č. p. 795 (Václavské náměstí). Na uvedeném pozemku se nachází kancelářská budova, která je v současné době pronajímána, přičemž z celkové pronajimatelné plochy 3 991 m² je k Datu prospektu pronajato celých 100 %. Mezi největší nájemce patří: EXPOBANK, Česko-německá obchodní a průmyslová komora, AmRest, Alfery, Pharmexon a TD BETA.

Podíl v TD Beta, Nemovitost TD Beta a další majetek TD Beta je zastaven ve prospěch UCB jakožto banky financující akvizici Nemovitosti TD Beta. Přehled úvěrů UCB a jejich zajištění je uveden níže:

Úvěrová smlouva	Datum uzavření	Výše nesplacené jistiny k 30. 3. 2021	Zajištění
Smlouva o úvěru	29. 2. 2016	21.722.646 EUR	zástava nemovitosti, podílu, pohledávek k účtům u UCB, pojistky, nájemného, notářský zápis a dohodu o podřízení dluhu

V katastru nemovitostí jsou příslušná zástavní práva k Nemovitosti TD Beta zapsána pod následujícími čísly V-14823/2016-101, V-35724/2017-101 a V-17523/2019.

TD Beta dále vydala podřízené dluhopisy, jejichž celková nesplacená jmenovitá hodnota k Datu prospektu činila 153.000.000 Kč. Podřízené dluhopisy mají být splaceny (i) ze Zápůjčky TD Beta (ve výši 73.000.000 Kč), kterou Emitent poskytne TD Beta z výtěžku emise, a (ii) ze splacení dluhu Astone Group Ltd., společnosti se sídlem na Maltě, reg. č.: C 63449, vůči TD Beta ve výši 80.000.000 Kč, která splatí svůj

dluh z prostředků získaných z kupní ceny za prodej svého podílu v TD Beta, kterou zaplatí Emitent z výtěžku emise.

Vybrané finanční informace společnosti TD Beta

Finanční údaje vychází z individuálních účetních závěrek sestavných dle českých účetních standardů (CAS) a vyhlášky č. 500/2002 Sb. za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 a, pro účely srovnání, za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018. Účetní závěrky jsou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta.

Rozvaha	K 31. 12. 2019 (v tis CZK)	K 31. 12. 2018 (v tis CZK)
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	721.883	644.805
Aktiva		
Krátkodobá	113.272	14.756
Dlouhodobá	644.896	655.019
Celkem	758.213	669.806
Pasiva		
Vlastní kapitál	14.794	12.977
Krátkodobé závazky	740.747	653.284
Dlouhodobé závazky	0	0
Pasiva celkem	758.213	669.806
Bilanční suma	758.213	669.806

Výkaz zisku a ztrát	K 31. 12. 2019 (v tis CZK)	K 31. 12. 2018 (v tis CZK)
Tržby z prodeje výrobků a služeb	47.527	42.435
Provozní zisk/ztráta (EBIT)	28.123	25.833
Zisk/ztráta před zdaněním	2.337	4.693
Zisk/ztráta po zdanění	1.817	3.799

Závislost na jiných subjektech ze skupiny

Podfond bude plně závislý na hodnotě a výnosu nemovitostí vlastněných dceřinými společnostmi.

ÚDAJE O TRENDECH

Změny vyhlídek

Od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky Fondu a Podfondu, tj. od 31. 12. 2020 do Data prospektu, nedošlo k žádné negativní změně vyhlídek Fondu nebo Podfondu. Trendy, které Fond a Podfond ovlivňují, se projevují zejména na trhu maloobchodních a kancelářských prostor, a to konkrétně na realitním trhu v Praze. Jedná se o specifické prostředí, které je ovlivňováno vlivy, jak na makroekonomické, tak na místní úrovni.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, nároky, dluhy nebo události, které by s reálnou pravděpodobností mohly mít podstatný negativní vliv na jeho perspektivu.

Emitent nepřijal žádná zvláštní opatření týkající se pandemie COVID-19 ani opatření souvisejících s omezením jejího šíření. Emitent nezaznamenal, že by se některý z nájemců TD Beta dostal do problémů s placením svých dluhů vůči TD Beta ani nedošlo k žádnému vyjednávání o snížení nájemného. Nemovitost TD Beta je přitom ze 100 % pronajata.

Změny finanční výkonnosti

Od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky Fondu a Podfondu, tj. od 31. 12. 2020 do Data prospektu, nedošlo k žádné negativní změně finanční výkonnosti Fondu nebo Podfondu. S ohledem na podnikatelskou činnost Fondu a Podfondu, neměla pandemie COVID-19 ani opatření související s omezením jejího šíření vliv na finanční výkonnost Fondu či Podfondu. Pozice Fondu i Podfondu je finančně stabilní. Nicméně, pandemie COVID-19 může mít nepřímý dopad na Podfond. Existuje totiž riziko, že pandemie COVID-19 může vést k růstu makroekonomické nestability především České a Slovenské republiky, což může negativně ovlivnit hodnotu aktiv Podfondu.

Informace o známých trendech

Emitentovi k Datu prospektu nejsou známy trendy, nejistoty, nároky, povinnosti nebo události, které by s reálnou pravděpodobností měly mít podstatný vliv na vyhlídky Fondu nebo Podfondu pro účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2021.

Vzhledem k tomu, že primární investiční strategií Podfondu je investování do nemovitostí v České republice (především Nemovitost TD Beta) (příp. na Slovensku) prostřednictvím dceřiných (nemovitostních) společností, existuje celá řada faktorů a trendů, které na nemovitostní trh, a tedy i na Podfond mohou mít vliv.

Makroekonomické vlivy

Růst české ekonomiky se ve 4. čtvrtletí 2020 zpomalil. Hrubý domácí produkt klesl v roce 2020 podle předběžného odhadu o 5,6 % než v roce 2019. Pokles byl ovlivněn především spotřebou domácností, investičními výdaji, ale i propadem zahraniční poptávky v první polovině roku. Růst zaznamenaly výdaje vládních institucí. Pokles hrubé přidané hodnoty nejvýrazněji ovlivnil vývoj ve skupině odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství. Nedařilo se také průmyslu, stavebnictví a většině odvětví služeb.⁹

Ve 4. čtvrtletí HDP meziročně klesl o 5,0 % a mezičtvrtletně rostl o 0,3 %. Meziroční pokles byl způsoben převážně prohlubujícím se propadem spotřebních výdajů domácností. Oproti tomu významně rostla zahraniční poptávka. Na straně tvorby přidané hodnoty se nedařilo především skupině odvětví obchodu, dopravy, ubytování a pohostinství.¹⁰

⁹ Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/predbezny-odhad-hdp-4-ctvrtleti-2020>

¹⁰ Tamtéž

Zaměstnanost klesla v minulém roce o 1,6 %. Ve 4. čtvrtletí zaměstnanost klesla meziročně o 2,1 % a v porovnání s předchozím čtvrtletím se snížila o 0,5 %.¹¹

Trendy na trhu komerčních nemovitostí

Poptávka po kancelářských prostorách v Praze byla v roce 2020 ovlivněna řadou restriktivních opatření s cílem zamezit šíření pandemie COVID-19, včetně dvou tzv. lockdownů. V důsledku toho za první tři čtvrtletí roku 2020 poptávka klesla o 30 % ve srovnání se stejným obdobím roku 2019.¹² CBRE přesto očekává, že v Roce 2021 dojde k oživení. Poptávku potáhne především zájem o vysoce kvalitní nemovitosti v atraktivních lokalitách s bohatou občanskou vybaveností v okolí. V prosinci 2020 míra neobsazenosti v Praze v současnosti činí 7,2 % a očekává se, že v roce 2021 bude nadále nepatrně růst. Klíčovým požadavkem se stane flexibilita nájemních smluv. Lze očekávat období renegociací. Společnosti ve větší míře dbát na optimalizaci pracovišť a rozložení pracovních týmů na více míst. Poroste význam coworkingu a sdílených kanceláří, což někteří majitelé kancelářských nemovitostí s dlouhodobě volnými kapacitami budou moci využít právě k tomu, aby ve svých objektech takové prostory vytvořili. Ke 3. čtvrtletí 2020 bylo ve výstavbě 130 300 m² kancelářských ploch s plánovaným dokončením v letech 2021 a 2022. Dalších 80 700 m² bylo v různých stupních přípravy s plánovaným dokončením v letech 2023-2024.¹³

¹¹ Tamtéž

¹² Dostupné z: <https://www.cbre.cz/cs-cz/o-cbre/presscenter/articles/komercni-nemovitosti-v-roce-2021-podle-cbre-kratkodoba-nejjistota-s-ozivenim-na-obzoru>

¹³ Tamtéž

PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent neuveřejnil žádnou prognózu nebo odhad zisku.

SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

Obecně ke struktuře orgánů

Fond je multifundovou společností s ručením omezeným s proměnným základním kapitálem (*multi-fund limited liability investment company with variable share capital*) založenou podle práva Maltské republiky.

Orgány Fondu jsou valná hromada, představenstvo, které je řídicím orgánem, a sekretář. Kontrolní činnost Fondu je svěřena investičnímu výboru, jehož členové se s výjimkou Josepha Formosa shodují s členy představenstva.

Představenstvo

Obecně

Řídicím orgánem Fondu je představenstvo, které odpovídá za obchodní vedení. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou právními předpisy nebo stanovami vyhrazeny do působnosti jiných orgánů. Představenstvo se schází podle potřeby, přičemž zásadně rozhoduje většinou hlasů přítomných; pro rozhodování o obchodních transakcích se vyžaduje přítomnost alespoň dvou členů představenstva. Představenstvo odpovídá za obhospodařování Fondu, a tedy i Podfondu, na jehož účet Fond jedná.

Představenstvo je voleno vlastníky zakladatelských akcií Fondu.

Představenstvo může mít v souladu se stanovami 2 až 7 členů. V současné době má 3 členy.

Za Fond jednají společně vždy alespoň dva členové představenstva.

Členy představenstva jsou k Datu prospektu pan Michal Kosáč, pan Joseph M. Formosa a Alexia Ellul.

Členové představenstva

K Datu prospektu jsou osobami ve výše uvedených funkcích:

Michal Kosáč	
Narozen	19. 10. 1983
Pracovní adresa	Central North Business Center, Level 1, Sqaq il-Fawwara, Sliema, SLM 1670, Maltská republika
Funkce	člen představenstva
<p>Michal Kosáč pracuje ve společnosti Astone finance, s.r.o. Jeho primární odpovědnost spočívá ve vytváření investičních strategií. Michal Kosáč zahájil svou kariéru v Merrill Lynch v Novém Londýně a Bostonu, kde pracoval jako analytik v týmu pro správu soukromého majetku. Poté pokračoval ve své kariéře ve WOOD & Company a.s., kde byl odpovědný za založení společnosti WOOD & Company Fond SICAV plc (subjekt pod dohledem <i>Malta Financial Services Authority</i>, dále „MFSA“), jakož i správu jejích podfondů a pozdější správu akciového fondu WOOD & Company pro střední a východní Evropu a také WOOD Textilní fond. Je také členem investičního výboru IJC Funds SICAV plc regulováno MFSA. Michal Kosáč získal titul s vyznamenáním na Connecticut College, Connecticut, Spojené státy.</p> <p>Hlavní činnosti vně Emitenta, které Emitent považuje za významné:</p>	

Michal Kosáč působí dále ve statutárních orgánech následujících právnických osob: Astone Capital, s.r.o. (IČO: 01527185), New A.R. s.r.o. (IČO: 26741407), M.J.L. spol. s r.o. (IČO: 26493951), TD BETA s.r.o. (IČO: 04065450), TD GAMA s.r.o. (IČO: 04015843); TD, s.r.o. (IČO: 05449049), FM Develop, s.r.o. (IČO: 02656701), Fraternity Capital, s.r.o. (IČO: 05453275) a Alpha Quest Funds SICAV plc (reg. číslo SV430).

Michal Kosáč nevlastní obchodní podíly v žádných obchodních společnostech, které by byly významné pro Emitenta.

Joseph M. Formosa

Narozen	17. 4. 1949
Pracovní adresa	Central North Business Center, Level 1, Sqaq il-Fawwara, Sliema, SLM 1670, Maltská republika
Funkce	člen představenstva

Pan Formosa působil v řadě vedoucích a řídicích pozicích ve společnosti Bank of Valletta p.l.c. a v průběhu posledních třech let u této banky zastával pozici generálního ředitele, kde významně přispěl k rozvoji a růstu banky zejména ve vztahu k businessu s hypotékami. Pan Formosa byl také předsedou společnosti Card Services Ltd vlastněnou ze strany uvedené banky. Tato společnost byla zodpovědná za veškeré činnosti banky týkající se kreditních karet. Pan Formosa také zastával pozici generálního ředitele ve společnosti Lohombus Bank Ltd. a v současnosti je poradcem ve společnosti Middlesea Valletta Life Assurance Co., která se zaměřuje zejména na oblast marketingu, managementu a financí.

Hlavní činnosti vně Emitenta, které Emitent považuje za významné:

Joseph Formosa působí dále ve statutárních orgánech následujících právnických osob: SCIMA Limited (C43435).

Joseph Formosa nevlastní obchodní podíly v žádných obchodních společnostech, které by byly významné pro Emitenta.

Alexia Ellul

Narozena	4. 5. 1983
Pracovní adresa	Central North Business Center, Level 1, Sqaq il-Fawwara, Sliema, SLM 1670, Maltská republika
Funkce	člen představenstva

Paní Ellul působí jako právnička již 10 let. Dříve pracovala v oblasti právního poradenství, compliance, AML a zakládání společností.

Hlavní činnosti vně Emitenta, které Emitent považuje za významné:

Alexia Ellul nepůsobí v žádných jiných statutárních orgánech a nevlastní obchodní podíly v žádných obchodních společnostech, které by byly významné pro Emitenta.

Fond prohlašuje, že žádný člen představenstva nebyl v posledních pěti letech odsouzen za podvodný trestný čin, s žádným členem představenstva jednajícím ve funkci správního, řídicího nebo dozorčího orgánu nebo ve funkci vrcholového manažera nebylo v posledních pěti letech spojeno žádné konkursní řízení, správa nebo likvidace, vůči žádnému členu představenstva nebylo v posledních pěti letech učiněno žádné veřejné obvinění

nebo sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů (včetně určených profesních orgánů) a žádný člen představenstva nebyl v posledních pěti letech soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů jakékoliv společnosti.

Investiční výbor

Obecně

Obhospodařování Podfondu podléhá dohledu ze strany investičního výboru složeného z 3 členů, kteří jsou voleni představenstvem Fondu.

Investiční výbor se schází minimálně čtyřikrát ročně, přičemž do jeho působnosti patří především:

- sledování a kontrola dodržování investiční strategie a hospodaření Podfondu,
- tvorba a kontrola dodržování vnitřních pravidel pro investování majetku Podfondu,
- stanovení pravidel pro výběr finančních nástrojů a stanovení struktury portfolia Podfondu a alokace jeho aktiv,
- udílení doporučení představenstvu Fondu.

Členové investičního výboru

K Datu prospektu jsou osobami ve výše uvedených funkcích:

Michal Kosáč	
Viz popis výše.	
Joseph M. Formosa	
Viz popis výše.	
Simon Grima	
Narozena	4. 11. 1966
Pracovní adresa	Central North Business Center, Level 1, Sqaq il-Fawwara, Sliema, SLM 1670, Maltská republika
Funkce	člen investičního výboru
Pan Grima v současné době přednáší na Fakultě bankovníctví a financí na Maltské univerzitě. Svou profesionální kariéru zahájil v Bank of Valetta, kde působil 15 let v oblasti finančních trhů a interního auditu. Následně nastoupil do oddělení cenných papírů v MSFA, kde jako součást týmu compliance a jiných pracovních skupin zajišťoval převedení různých směrnic EU do maltských předpisů. Poté působil ve společnosti GlobalCapital plc, kde vedl oddělení interního auditu, rizik, právní oddělení, compliance a interní audit MITA (vládní IT agentura). Pan Grima je také členem Institutu finančního účetnictví a Institutu profesionálního finančního řízení.	

Hlavní činnosti vně Emitenta, které Emitent považuje za významné:

Simon Grima působí dále ve statutárních orgánech následujících právnických osob: SCIMA Limited (C43435). Simon Grima nevlastní obchodní podíly v žádných obchodních společnostech, které by byly významné pro Emitenta.

Fond prohlašuje, že žádný člen investičního výboru nebyl v posledních pěti letech odsouzen za podvodný trestný čin, s žádným členem investičního výboru jednajícím ve funkci správního, řídicího nebo dozorčího orgánu nebo ve funkci vrcholového manažera nebylo v posledních pěti letech spojeno žádné konkursní řízení, správa nebo likvidace, vůči žádnému členu investičního výboru nebylo v posledních pěti letech učiněno žádné veřejné obvinění nebo sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů (včetně určených profesních orgánů) a žádný člen investičního výboru nebyl v posledních pěti letech soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů kteréhokoli emitenta.

Sekretář

Sekretářem Emitenta je **Apex Corporate & Advisory Services Ltd**, se sídlem Central North Business Center, Level 1, Sqaq il-Fawwara, Sliema, SLM 1670, Maltská republika.

Depozitář

Společností poskytující služby depozitáře Fondu je banka European Depositary Bank SA, společnost řídicí se lucemburským právem, zapsaná v lucemburském obchodním rejstříku (Luxembourg Trade and Companies Register) pod spisovou značkou B 10700, se sídlem 3, Rue Gabriel Lippmann, L-5365 Munsbach, Lucembursko, a to prostřednictvím své maltské pobočky se sídlem Central North Business Centre, Level 1, Sqaq Il-Fawwara, Sliema SLM 1670, Maltská republika.

Depozitář poskytuje Fondu investiční služby provádění pokynů týkajících se investičních nástrojů obchodovaných na regulovaných trzích a cenných papírů vydávaných subjekty kolektivního investování. Depozitář poskytuje Fondu též služby správy a úschovy určitých druhů aktiv, jako jsou cenné papíry obchodované na regulovaných trzích, Exchange-Traded Funds, nástroje peněžního trhu a cenné papíry kolektivního investování. Depozitář dále poskytuje Fondu bankovní služby.

Depozitář nevykonává žádnou kontrolní činnost týkající se způsobu obhospodařování Emitenta, zejména nekontroluje dodržování investiční strategie Emitenta ani procesy tvorby investičních rozhodnutí. Depozitář též nekontroluje způsob oceňování majetku v Emitenta.

Kontrolní výbor

Fond ani Podfond nemají žádný kontrolní výbor. Kontrolní činnost Fondu je svěřena investičnímu výboru, jehož členové se s výjimkou Josepha Formosa shodují s členy představenstva.

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Fond si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva nebo členů investičního výboru ve vztahu k Fondu nebo Podfondu a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

HLAVNÍ AKCIONÁŘI

Akcionáři

Fond

Zakladatelskými akcionáři, kteří vlastní celkem 1.000 zakladatelských akcií Fondu jsou pan **Michal Kosáč**, bytem na adrese Petra Jilemnikého 4-5/10, 01851 Nova Dubnica, Slovenská republika, který vlastní 1 zakladatelskou akcii Fondu, a společnost **Fraternity Capital Limited**, reg. č. C70769, se sídlem ST. Venera SVR 9039, Maltská republika („**Fraternity Capital Limited**“), která vlastní 999 zakladatelských akcií Fondu a je současně ovládající osobou Fondu. Konečným vlastníkem Fraternity Capital Limited je Michal Kosáč. Tito zakládající akcionáři vlastní společně 100 % všech hlasovacích práv Fondu a jsou oprávněni volit a odvolávat členy představenstva Fondu.

Podfond

Vlastníkem všech 124 ks investičních akcií Podfondu je společnost Fraternity Capital Limited.

Mechanismy přijaté k zamezení zneužití

Fond nepodléhá žádným specifickým opatřením, která mají zajistit, aby nebylo zneužito kontroly nad Fondem s výjimkou obecných pravidel vyplývajících z Maltské právní úpravy obchodních společností.

Fond si není vědom existence žádných (soukromoprávních) mechanismů nebo ujednání, které by mohly vést ke změně kontroly nad Fondem.

FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH PASIVECH, FINANČNÍ POZICI A ZISKU A ZTRÁTÁCH

Historické finanční údaje

Historické ověřené finanční údaje a stáří finančních údajů

Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů za Fond, vč. jmění všech jeho podfondů, a dále též samostatně za Podfond, a to za níže uvedená období. Účetní závěrka byla sestavena v souladu Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví v platném znění přijatém právními předpisy Evropské unie (IFRS) a uveřejněny na internetových stránkách Emitenta, kde jsou dostupné i příslušné zprávy auditora (viz kapitola „*Informace zahrnuté formou odkazu*“ tohoto Prospektu).

Dluhy z Dluhopisů je možné uspokojit výlučně z majetku Podfondu, nikoliv z majetku Fondu či z majetku jiných podfondů Fondu.

Výkaz zisku a ztrát Fondu, vč. jmění všech jeho podfondů (dle IFRS)	
	Od 21. 1. do 31. 12. 2020 (EUR)
Čistý příjem z investic	-
Výdaje	
Náklady na audit	(6.195)
Odměny ředitelů a investičních výborů	(17.460)
Profesionální poplatky	(2.360)
Ostatní provozní náklady	(34.653)
Celkové provozní náklady	(60.668)
Provozní zisk před finančními náklady	(60.668)
Zisk / ztráta za období	(60.668)
Celkový zisk za období	(60.668)

Výkaz zisku a ztrát samostatně za Podfond (dle IFRS)	
	Od 17. 3. do 31. 12. 2020 (EUR)
Čistý příjem z investic	-
Výdaje	
Náklady na audit	(3.097)
Odměny ředitelů a investičních výborů	(8.730)
Profesionální poplatky	(1.180)
Ostatní provozní náklady	(17.303)
Celkové provozní náklady	(30.310)
Provozní zisk před finančními náklady	(30.310)
Zisk / ztráta za období	(30.310)
Celkový zisk za období	(30.310)

Výkaz o finanční situaci Fondu, vč. jmění všech jeho podfondů (dle IFRS)	
	K 31. 12. 2020 (EUR)
Aktiva	
Hotovost a ekvivalenty hotovosti	86.826
Náklady příštích období	658
Zpětně získatelné výdaje z podílového fondu	60.668
Dlouhodobý majetek	-
Aktiva celkem	148.152

Vlastní kapitál a rezervní fondy	
Základní kapitál	1.000
Nerozdělený zisk	-
Vlastní kapitál celkem	1.000
Krátkodobé závazky	147.152
Poplatky za audit	6.195
Ostatní závazky	4.957
Závazky vůči podfondům	-
Závazky vůči zakladatelským akcionářům	12.000
Částky zaplacené za úpis akcií	124.000
Dlouhodobé závazky	-
Závazky celkem	147.152
Vlastní kapitál a závazky celkem	148.152
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh mínus hotovostní prostředky)	60.326

Výkaz o finanční situaci samostatně za Podfond (dle IFRS)	
	K 31. 12. 2020 (EUR)
Aktiva	
Hotovost a ekvivalenty hotovosti	-
Pohledávky za podfondy	-
Náklady příštích období	329
Zpětně získatelné výdaje z podílového fondu	30.310
Dlouhodobý majetek	-
Aktiva celkem	30.639
Vlastní kapitál a rezervní fondy	
Základní kapitál	-
Nerozdělený zisk	-
Vlastní kapitál celkem	-
Krátkodobé závazky	30.639
Poplatky za audit	3.097
Ostatní závazky	2.479
Závazky vůči podfondům	25.063
Závazky vůči zakladatelským akcionářům	-
Částky zaplacené za úpis předem	-
Dlouhodobé závazky	-
Závazky celkem	30.639
Vlastní kapitál a závazky celkem	30.639
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh mínus hotovostní prostředky)	30.639

Výkaz cash-flow Fondu, vč. jmění všech jeho podfondů (dle IFRS)	
	Od 21. 1. do 31. 12. 2020 (EUR)
Peněžní toky z provozní činnosti	
Provozní výdaje	(38.174)
Čistý (úbytek)/přírůstek hotovosti z provozní činnosti	(38.174)
Peněžní toky z finanční činnosti	
Úpis zakladatelských akcií	1.000
Částky zaplacené za úpis akcií	124.000
Čistý (úbytek)/přírůstek hotovosti z finanční činnosti	125.000
Čistý nárůst hotovosti a ekvivalentů hotovosti	86.826
Hotovost a ekvivalenty hotovosti na začátku období	-
Hotovost a ekvivalenty hotovosti na konci období	86.826

Výkaz cash-flow samostatně za Podfond (dle IFRS)	
	Od 17. 3. do 31. 12. 2020 (EUR)
Peněžní toky z provozní činnosti	
Provozní výdaje	-
Čistá (zaplacená) / pohledávka z podfondů	-
Čistá (zaplacená) / pohledávka od zakladatelských akcionářů	-
Čistý (úbytek)/přírůstek hotovosti z provozní činnosti	-
Peněžní toky z finanční činnosti	
Úpis zakladatelských akcií	-
Částky zaplacené za úpis předem	-
Čistý (úbytek)/přírůstek hotovosti z finanční činnosti	-
Čistý nárůst hotovosti a ekvivalentů hotovosti	-
Hotovost a ekvivalenty hotovosti na začátku období	-
Hotovost a ekvivalenty hotovosti na konci období	-

Změna rozhodného účetního dne

Emitent nezměnil rozhodný účetní den během období, za které v tomto Prospektu uvádí historické finanční údaje.

Ověření historických ročních finančních údajů

Nezávislé ověření

Historické finanční údaje k 31. 12. 2020 byly nezávisle ověřeny. Auditor neučinil v jejich souvislosti žádné výhrady, úpravy výroku či odmítnutí výroku, a ani žádné skutečnosti nezdůraznil.

Další údaje ověřované auditory

Fond si není vědom jiných informací zařazených do Prospektu, než jsou účetní závěrky ke dni 31. 12. 2020, které by byly ověřeny auditory.

Soudní a rozhodčí řízení

Fond si k Datu prospektu není vědom žádných státních, soudních nebo rozhodčích řízení (včetně veškerých Fondu známých řízení, která probíhají nebo hrozí), kterých by byl účastníkem za období předchozích 12 měsíců, a která by mohly mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Fondu nebo Podfondu.

Významná změna finanční pozice

Od konce období, za které byly zveřejněny ověřené finanční údaje Fondu a Podfondu, do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Podfondu či Fondu. Do Data emise dojde k uzavření kupní smlouvy na nákup 50% podílu ve společnosti TD Beta (*Agreement on purchase of 50 % share in TD BETA s.r.o.*) se společností Astone Group Ltd., společností se sídlem na Maltě, reg. č.: C 63449, a to za celkovou kupní cenu 291.420.000 Kč, přičemž část kupní ceny ve výši 246 500 000 Kč bude zaplacená v penězích (z výtěžku Emise), a část kupní ceny ve výši 44.920.000 Kč bude splacena tím, že Fond vydá Astone Group Ltd. investiční akcie Podfondu v odpovídající hodnotě.

S ohledem na podnikatelskou činnost Fondu a Podfondu, neměla pandemie COVID-19 ani opatření související s omezením jejího šíření pandemie vliv na finanční výkonnost Fondu či Podfondu. Pozice Fondu a Podfondu je finančně stabilní. Nicméně, pandemie COVID-19 může mít nepřímý dopad na Fond a Podfond. Existuje totiž riziko, že pandemie COVID-19 může vést k růstu makroekonomické nestability především České a Slovenské republiky, což může negativně ovlivnit hodnotu aktiv Podfondu.

DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

Základní kapitál

Základní kapitál Fondu odpovídá jeho fondovému kapitálu (rozdílů jeho jmění a veškerých dluhů).

Fond (vč. jeho podfondů) může vydat až 5.000.000.000 EUR investičních akcií bez jmenovité hodnoty.

Počáteční kapitál Fondu činí 125.000 EUR a je rozvržen na 1.000 zakladatelských akcií Fondu bez jmenovité hodnoty (s účetní hodnotou 1 EUR/akcie) a na 124 investičních akcií Podfondu bez jmenovité hodnoty (s účetní hodnotou 1.000 EUR/akcie). Veškerý upsaný kapitál byl zcela splacen.

Fond vydává zakladatelské akcie a investiční akcie.

Zakladatelské akcie jsou akcie bez jmenovité hodnoty, se kterými je spojeno hlasovací právo (s každou zakladatelskou akcií je spojen 1 hlas) a se kterými zásadně není spojeno právo na podíl na zisku Fondu ani na podíl na likvidačním zůstatku Fondu (s výjimkou práva na vrácení vkladu po zaplacení veškerých částek na investiční akcie). Podle stanov Fondu může Fond vydat také kmenové akcie „A“ v maximálním počtu 100 ks. Kmenové akcie „A“ jsou akcie bez jmenovité hodnoty, které netvoří žádný samostatný podfond. S těmito akciemi není spojeno hlasovací právo a zásadně s nimi není spojeno ani právo na podíl na zisku Fondu ani na podíl na likvidačním zůstatku Fondu (s výjimkou práva na vrácení vkladu po zaplacení veškerých částek na investiční akcie a zakladatelské akcie).

Investiční akcie jsou akcie bez jmenovité hodnoty, které mohou být vydávány k jednotlivým podfondům Fondu. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkup Fondem a právo na podíl na likvidačním zůstatku podfondu. Investiční akcie lze vydat ve dvou druzích, a to jako akumulaciční investiční akcie a distribuční investiční akcie. S akumulacičními investičními akciemi není spojeno právo na výplatu podílu na zisku, přičemž růst zisku se odrazí v ceně akumulacičních investičních akcií. S distribučními investičními akciemi je spojeno právo na výplatu podílu na zisku.

Stanovy

Fond je zapsán jako multifundová společnost s ručením omezeným s proměnným základním kapitálem v maltském rejstříku obchodních společností, s registračním číslem SV 534.

Účelem Fondu, pro který byl vytvořen, je v souladu s článkem 3 stanov Fondu kolektivní investování do cenných papírů a jiného movitého i nemovitého majetku s cílem diverzifikovat investiční riziko ve prospěch jeho akcionářů. V souladu s článkem 3.3. stanov je Fond oprávněn vydávat cenné papíry, včetně Dluhopisů.

Stanovy mohou určit, že Fond vytváří podfondy (tj. i Podfond), které představují majetkově oddělené části jmění. V takovém případě se věřitel ve vztahu k dluhům zahrnutým do některého z podfondů nemůže domáhat uspokojení pohledávek odpovídajících těmto dluhům z majetku zahrnutého do jiného podfondu. Takovou úpravu obsahují i stanovy. Ke každému podfondu vydává Fond zvláštní druh nebo druhy akcií. Podfond má statut (*Offering Supplement*). Statutární orgán Fondu musí o každém z podfondů vést samostatné účetnictví, aby bylo zřejmé, jaká část jmění náleží, ke kterému podfondu.

VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent uzavře do Data emise následující významné smlouvy:

- kupní smlouvu na nákup 50% podílu ve společnosti TD Beta („*Agreement on purchase of 50 % share in TD BETA s.r.o.*“) se společností Astone Group Ltd., společností se sídlem na Maltě, reg. č.: C 63449, a to za celkovou kupní cenu 291.420.000 Kč, přičemž část kupní ceny ve výši 246 500 000 Kč bude zaplacená v penězích (z výtěžku Emise), a část kupní ceny ve výši 44.920.000 Kč bude splacena tím, že Fond vydá Astone Group Ltd. investiční akcie Podfondu v odpovídající hodnotě;
- smlouvu o zápůjčce s Fraternity Capital na základě které Emitent poskytne Fraternity Capital (z výtěžku Emise) částku ve výši 70.500.000 Kč se smluvní úrokovou sazbou 7 % p.a. ze zapůjčené částky, a to za účelem splacení dluhu vůči Creditas, přičemž v případě poskytnutí zápůjčky je splatná ze strany Fraternity Capital do 30 dnů od prodeje Podílu New AR nebo Nemovitosti New AR, nejpozději však do 31. 12. 2025;
- smlouvu o zápůjčce s TD Beta na základě které Emitent poskytne TD Beta (z výtěžku Emise) částku ve výši 73.000.000 Kč se smluvní úrokovou sazbou 7 % p.a. ze zapůjčené částky, a to za účelem (a v odpovídající výši) splacení dluhů TD Beta z podřízených dluhopisů vydaných touto společností pod názvem „TD BETA 5,00/26 (původně „TD BETA 5,00/21“), ISIN: CZ0003514887, v celkové jmenovité hodnotě emise 150.000.000 Kč se splatností v roce 2026, přičemž v případě poskytnutí zápůjčky je splatná ze strany TD Beta nejpozději do 17. 4. 2026, přičemž TD Beta má povinnost zajistit, že Emitent podřídí tuto pohledávku UCB.

DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu lze v pracovních dnech v době od 9.00 do 14.00 hod. nahlédnout v sídle Emitenta a dále též v pracovních dnech v době od 9.00 do 16.00 na adrese Určené provozovny (jak je definována v Emisních podmínkách) do následujících dokumentů (nebo jejich kopií):

1. aktuální stanovy Fondu (v anglickém jazyce);
2. aktuální statut (*Offering Supplement*) Podfondu (v anglickém jazyce).

INFORMACE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU

Informace	Přímý odkaz	Strana
Auditorem ověřená individuální účetní závěrka Fondu (včetně Podfondu) zpracovaná ke dni 31. 12. 2020 v platném znění přijatém právními předpisy Evropské unie, včetně zprávy auditora (v anglickém jazyce).	http://fraternitybond.com/documents/reports/Signed%20FS%20Fraternity%20SICAV%20Dec%202020.pdf http://fraternitybond.com/documents/reports/Signed%20FS%20Fraternity%20SICAV%20Dec%202020.pdf	7-27
Individuální účetní závěrka TD Beta zpracovaná ke dni 31. 12. 2019	http://www.fraternitybond.com/documents/reports/TD%20Beta-V%C3%BDkazy%20%C3%BA%C4%8D%20z%C3%A1v%C4%9Brky%20pro%20rejist%C5%99%C3%ADkov%C3%BD%20soud%202019%20PODPIS.pdf	1-11
Individuální účetní závěrka TD Beta zpracovaná ke dni 31. 12. 2018	http://www.fraternitybond.com/documents/reports/TD%20Beta-Vykazy%20ucetni%20zaverky%202018%20PODPIS.pdf	1-9

Dokumenty lze nalézt na internetové stránce Emitenta dostupných na adrese www.fraternitybond.com v sekci *Reports* nebo přímo pod odkazy obsaženými ve výše uvedené tabulce.

Informace, které byly do tohoto Prospektu začleněny formou odkazu zůstávají veřejně dostupné na internetových stránkách Emitenta po dobu 10 let po jejich uveřejnění na internetových stránkách Emitenta.

Části výše uvedených dokumentů, které do tohoto Prospektu odkazem začleněny nebyly, nejsou pro investory významné nebo jsou zmíněny v jiných kapitolách Prospektu.

ZDANĚNÍ

Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových a devizově právních důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice, Maltské republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž mohou výnosy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění.

Daňové předpisy České republiky a Maltské republiky a daňové předpisy domovského členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

Jelikož zákonná úprava zdanění se může během životnosti Dluhopisů změnit, výnos z Dluhopisů bude zdaňovaný ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.

Emitent neposkytne Vlastníkům dluhopisů žádnou kompenzaci nebo navýšení v souvislosti s jakoukoliv daní.

Zdanění na Maltě

Za předpokladu, že (i) Vlastníci dluhopisů (ať už se jedná o fyzické či právnické osoby) nejsou maltskými daňovými rezidenty ve smyslu ustanovení článku 2 maltského zákona o dani z příjmu, kapitola 123 maltských zákonů (*Income Tax Act, Chapter 123 of the Laws of Malta*) či jakkoli jinak jednoho nebo více maltských daňových rezidentů nezastupují nebo nejednají v jeho prospěch; nebo (ii) fyzické osoby ze zemí Evropské Unie či Evropského hospodářského prostoru neinkasují příjem ve výši alespoň 90 % jejich celkových příjmů (včetně příjmů manželky, manžela nebo partnera podle toho, co je aplikovatelné) z Malty, vyplatí Emitent podle maltského daňového práva Vlastníkům dluhopisů úrokové výnosy z Dluhopisů v hrubé výši. V opačném případě bude příslušný úrokový příjem podléhat dani ve výši 15 %, která je obecně vybírána srážkou u zdroje (tj. Emitentem), pokud Vlastníci dluhopisů neuplatní u Emitenta výjimku provedení platby úrokového příjmu bez sražení daně.

Zdanění v České republice

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o daních z příjmů**“), zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů („**Krizový zákon**“), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů („**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**“) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. V této souvislosti je nutné zmínit, že dále uvedený popis zdanění Dluhopisů v České republice je významným způsobem dotčen zákonem č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony („**Novela ZDP 2021**“). Novela ZDP 2021 totiž s účinností od 1. ledna 2021 podstatně změnila daňový režim dluhopisů emitovaných po 31. prosinci 2020. Tato nová úprava v Zákoně o daních z příjmů je však značně kontroverzní. Daňový režim dluhopisů (včetně Dluhopisů) je tedy v současné době spojen s mnoha výkladovými nejasnostmi. Níže uvedené shrnutí představuje, dle názoru Emitenta racionální výklad relevantních ustanovení Zákona o daních z příjmů ve vztahu k dluhopisům. V tomto kontextu nicméně upozorňujeme, že Novela ZDP 2021 umožňuje i jiné výklady. Novela ZDP 2021 byla navíc přijata nestandardním legislativním způsobem, kdy jedním z možných následků v případě soudního přezkumu je až

neplatnost tohoto právního předpisu. Následujícího shrnutí vychází z toho, že Novela ZDP 2021 je platná a účinná od 1. ledna 2021.

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

Pro účel popisu zdanění v České republice mají v této kapitole následující pojmy níže uvedený význam:

Daňový rezident ČR znamená poplatníka daně z příjmů, jenž je považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Daňový nerezident ČR se znamená poplatníka daně z příjmů, jenž není považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Kupón znamená jakýkoli výnos dluhopisu. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónem se rovněž rozumí jakýkoliv mimořádný výnos dluhopisu.

Kupónový dluhopis znamená dluhopis, jehož emisní kurz je roven jeho jmenovité hodnotě.

Plátce daně znamená plátce (zdanitelného) příjmu, který je povinen z tohoto příjmu srazit a odvést správci daně Srážkovou daň nebo Zajištění daně.

Právnícká osoba znamená poplatníka daně z příjmů, který není fyzickou osobou (tj. jedná se o poplatníka daně z příjmů právnických osob, který může a nemusí mít právní osobnost).

Skutečný vlastník znamená poplatníka daně z příjmů, který je považován za skutečného vlastníka příjmu (ve smyslu výkladu OECD), a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění znamená platnou a účinnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění uzavřenou Českou republikou se státem, ve kterém je podle této smlouvy Daňový nerezident ČR považován za daňového rezidenta. V případě Tchaj-wanu se za Smlouvu o zamezení dvojího zdanění považuje zákon č. 45/2020 Sb., o zamezení dvojímu zdanění ve vztahu k Tchaj-wanu, ve znění pozdějších předpisů.

Srážková daň znamená zvláštní sazbu daně vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. např. emitentem dluhopisu) při výplatě zdanitelného příjmu.

Stálá provozovna v ČR znamená stálou provozovnu na území České republiky podle Zákona o daních z příjmů při zohlednění případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

Zajištění daně znamená zvláštní úhradu vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. například emitentem dluhopisu nebo kupujícím) při výplatě zdanitelného příjmu.

Úrokový příjem

Daňoví rezidenti ČR

(a) Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 %, která představuje konečné zdanění Kupónu v České republice.

(b) Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu (ve formě Kupónu) vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 19 %. Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní Výnos Dluhopisu obecně na aktuální bázi.

Daňoví nerezidenti ČR

(a) Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro fyzickou osobu, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, a zároveň tato fyzická osoba není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Fyzická osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání.

(b) Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro Právníckou osobu, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Právnícká osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání. Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 19 %. Kromě toho u této Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, srazí Emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

Právnícká osoba, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR a která je účetní jednotkou, daní Výnos Dluhopisu (ve formě Kupónu) obecně na aktuální bázi.

Zisky/ztráty z prodeje

Daňoví rezidenti ČR

(a) Fyzické osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud:

- úhrn (hrubých) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, v roce 2021 se jedná o částku 1.701.168 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

(b) Právnícké osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právníckých osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

Daňoví nerezidenti ČR

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Daňovým nerezidentem ČR mohou být zdaněny v České republice pouze v případech, kdy:

- tyto Dluhopisy jsou přiřaditelné Stále provozovně v ČR, kterou zde má prodávající, nebo
- tyto Dluhopisy nakupuje Daňový rezident ČR, případně Daňový nerezident ČR prostřednictvím své Stále provozovny v ČR.

To znamená, že zisky realizované Daňovým nerezidentem ČR z titulu prodeje Dluhopisů jinému Daňovému nerezidentovi, kdy tyto Dluhopisy nejsou přiřaditelné ani Stále provozovně v ČR prodávajícího, ani Stále provozovně v ČR kupujícího, nepodléhají v České republice zdanění.

(a) Fyzické osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud:

- úhrn (hrubých a celosvětových) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, v roce 2021 se jedná o částku 1.701.168 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započít.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě fyzické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, který taková fyzická osoba prodává, má kupující pokud:

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stálé provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

(b) Právnícké osoby

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u Právníckých osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u Právnícké osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1% z kupní ceny Dluhopisu, který taková Právnícká osoba prodává, má kupující pokud:

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stálé provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění může zdanění úrokových příjmů, případně zisků z prodeje Dluhopisů, v České republice omezit nebo zcela vyloučit (včetně Zajištění daně), zpravidla za předpokladu, že příjemce zdanitelného příjmu, který je Daňovým nerezidentem ČR, nadržuje Dluhopisy prostřednictvím Stálé provozovny v ČR. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného Smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce platby je daňovým rezidentem v příslušném státě a zpravidla také prohlášením, že je skutečným vlastníkem takové platby.

Oznamovací povinnost

Fyzická osoba, která obdrží příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, a zároveň tento příjem v jednotlivých případech převyšuje částku 5.000.000 Kč, je povinna tuto skutečnost oznámit správci daně po skončení kalendářního roku v termínu pro podání daňového přiznání. V tomto oznámení se uvede seznam všech takových příjmů spolu s popisem dalších okolností. Pokuta za nesplnění této oznamovací povinnosti včas činí až 15 % z částky neoznámeného příjmu.

VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice

Podle Emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z Emisních podmínek, Městský soud v Praze.

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

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy v České republice se řídí právem Evropské unie, mezinárodními smlouvami a českým právem. Ve vztahu k členským státům Evropské unie, je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. 12. 2012 příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech („**Nařízení 1215/2012**“). Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice vykonatelná v České republice za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou reciprocně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právnickým osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem; a (ii) zaplatit soudní poplatek.

V případě, kdy je soudní rozhodnutí proti Emitentovi vydáno soudem ve státě, který není členským státem Evropské unie, uplatní se následující pravidla:

Pokud Česká republika nebo Evropská unie uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem soukromým právem, tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění („**ZMPS**“), a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může, mimo jiné, být uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozhodnutí vynesených českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje.

Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce **cizí rozhodnutí**) uznat 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; (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

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

Vymáhání nároků v Maltské republice

Také v Maltské republice se přímo aplikuje Nařízení Brusel I bis. Podle tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí v občanských a obchodních věcech vydaná soudními orgány v členských státech EU, včetně České republiky, vykonatelná v Maltské republice, a to podle pravidel stanovených Nařízením Brusel I bis a příslušnými ustanoveními maltských právních předpisů.

Devizová regulace

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace.

Vláda České republiky případně její předseda však může dle ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí mohou být zakázány v souladu s ustanoveními zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny.

INTERPRETACE

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity v určité části Prospektu, mají význam přiřazený těmto pojmům v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* nebo jakékoliv jiné části Prospektu.

ADRESY

EMITENT

Fraternity Funds SICAV p.l.c.
Central North Business Center, Level 1, Sqaq il-Fawwara,
Sliema, SLM 1670,
Maltská republika
na účet podfondu Real Estate Fund

MANAŽER

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

ARANŽÉR

J&T IB and Capital Markets, a.s.
Sokolovská 700/113a
Karlín, 186 00 Praha 8
Česká republika

ADMINISTRÁTOR, PLATEBNÍ AGENT A KOTAČNÍ AGENT

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

PRÁVNÍ PORADCE ARANŽÉRA

Kocián Šolc Balašík, advokátní kancelář, s.r.o.
Jungmannova 745/24
110 00 Praha 1 – Nové Město
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

KPMG Malta
92 Marina Street Pieta
PTA 9044
Maltská republika