

Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

**Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 5,47 % p.a.
v celkové jmenovité hodnotě emise 300.000.000 Kč
splatných v roce 2024
ISIN CZ0003521643**

Tento dokument představuje prospekt (dále jen "**Prospekt**") dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 5,47 % p.a. v celkové jmenovité hodnotě emise 300.000.000 (tři sta milionů) Kč, se splatností v roce 2024, vydaných společností Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 24130249, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 17277 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "**Emitent**", nebo "**Společnost**" a dluhopisy dále jen "**Dluhopisy**" nebo "**Emise**").

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos 5,47 % p.a. splatný pololetně zpětně, jak je blíže uvedeno v kapitole "Emisní podmínky Dluhopisů". Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 27. května 2019. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 27. května 2024. První den výplaty úrokového výnosu byl stanoven na 27. listopadu 2019.

Vlastníci Dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za určitých podmínek žádat jejich předčasné splacení. Blíže viz kapitolu "Emisní podmínky Dluhopisů".

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

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

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů, jejichž znění je uvedeno v kapitole "Emisní podmínky Dluhopisů" (dále jen "**Emisní podmínky**"), dále zajištěny zástavním právem prvního pořadí k níže specifikovaným zakladatelským a investičním akciím Emitenta ve vlastnictví společnosti (i) NATLAND Group, SE (dále jen "**Mateřská společnost**") a (ii) společnosti Natland Finance investiční fond, a.s. (dál jen "**Natland Finance investiční fond**" nebo "**NF IF**") zřízeným Mateřskou společností a Natland Finance investiční fond ve prospěch Agenta pro zajištění nejvyššího ve prospěch Vlastníků Dluhopisů, a to na základě písemných zástavních smluv uzavřených mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a Mateřskou společností a Natland Finance investiční fond jako zástavci. Agentem pro zajištění je J & T BANKA, a.s. se sídlem Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 18600, IČO: 471 15 378, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1731 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen "**Agent pro zajištění**" nebo "**J & T BANKA a.s.**").

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů a přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále jen "**BCPP**"). Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k datu 27. května 2019 nebo kolem tohoto dne. Veřejná nabídka Dluhopisů bude zahájena ještě před Datem emise, a to již dne 17. května 2019.

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

Prospekt obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2019/052601/CNB/570, S-Sp-2019/00028/CNB/572 ze dne 15. května 2019, které nabylo právní moci dne 16. května 2019. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 250 81 489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308 (dále jen "**Centrální depozitář**"), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003521643.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 13. května 2019. Dojde-li před zahájením veřejné nabídky Dluhopisů nebo před přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu, a to po jeho předchozím schválení ČNB. Emitent bude v rozsahu stanoveném právními předpisy uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit svou informační povinnost. Po datu zahájení obchodování na Regulovaném trhu BCPP musí případní zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt (včetně jeho případných dodatků), všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i všechny dokumenty zahrnuté do tohoto Prospektu formou odkazu, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.nrif.cz, a dále také k nahlédnutí v sídle

Emitenta na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod. (více viz kapitolu "**Důležitá upozornění**").

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený Prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude, či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Manažer emise

J&T BANKA, a.s.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu § 36 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**"), článku 5 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a článku 25 Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů.

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

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

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

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

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

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

Prospekt (včetně jeho případných dodatků), všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta, kopie auditorských zpráv týkajících se Emitenta, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu, jsou všem zájemcům bezplatně k dispozici v pracovní dny v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí u Emitenta v jeho sídle na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.nrif.cz.

Prospekt (včetně jeho případných dodatků) je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně na webových stránkách Administrátora www.itbank.cz a k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně Administrátora.

Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora též stejnopis Smlouvy s administrátorem, Smlouvy a agentem pro zajištění a stejnopisy Závazných smluv. Blíže viz kapitolu "Emisní podmínky Dluhopisů".

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta nebo osob poskytujících Zajištění (tj. Mateřské společnosti a Natland Finance investičního fondu), jejich finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti

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

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta a osob poskytujících Zajištění (tj. Mateřské společnosti a Natland Finance investičního fondu) vycházejí z Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS). Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

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

Pojmem "nemovitost" se v tomto Prospektu dle kontextu rozumí nemovitá věc, včetně stavby, která je součástí pozemku, resp. budova, která není součástí pozemku.

OBSAH

I.	SHRNUTÍ	8
II.	RIZIKOVÉ FAKTORY	24
2.1.	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi	24
2.2.	Rizika faktory vztahující se k Dluhopisům.....	30
III.	INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	33
IV.	EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	34
1.	ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	34
1.1.	Podoba, forma, jmenovitá hodnota, předpokládaný objem emise	34
1.2.	Oddělení práva na výnos; výměnná a předkupní práva.....	34
1.3.	Vlastníci Dluhopisů	34
1.4.	Převod Dluhopisů	35
1.5.	Ohodnocení finanční způsobilosti.....	35
1.6.	Povinnost splatit jmenovitou hodnotu	35
1.7.	Schválení a povolení	35
1.8.	Rovné postavení.....	35
2.	OBJEM EMISE, EMISNÍ KURZ, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ.....	35
2.1.	Datum emise, lhůta pro upisování	35
2.2.	Emisní kurz.....	35
2.3.	Způsob a místo úpisu Dluhopisů	35
3.	STATUS DLUHOPISŮ.....	36
3.1.	Status Dluhopisů	36
3.2.	Zajištění dluhů z Dluhopisů a Agent pro zajištění	36
4.	POVINNOSTI EMITENTA	40
4.1.	Povinnost zdržet se zřízení zajištění k majetku Emitenta	40
4.2.	Povinnost udržovat ukazatel LTV	40
4.3.	Informační povinnost Emitenta	43
4.4.	Podřízenost přijatého zadlužení a povinnost nepřijmout zadlužení	43
4.5.	Pojištění majetku	43
4.6.	Omezení distribuce peněžních prostředků osobám ze Skupiny	44
4.7.	Omezení transakcí s osobami ze Skupiny a osobami ze Skupiny Mateřské společnosti	44
4.8.	Omezení nabývání nemovitostí do majetku Emitenta.....	44
4.9.	Rozložení Aktiv.....	44
4.10.	Povinnost obvyklých obchodních podmínek při prodeji aktiv	44
5.	VÝNOS	44
5.1.	Způsob úročení, Výnosové období	44
5.2.	Konec úročení	45
5.3.	Konvence pro výpočet úroku	45
6.	SPLACENÍ A ODKOUPENÍ	45
6.1.	Konečná splatnost	45
6.2.	Odkoupení Dluhopisů	45
6.3.	Zánik Dluhopisů.....	45

6.4.	Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta	45
6.6.	Domněnka splacení	46
7.	PLATEBNÍ PODMÍNKY	47
7.1.	Měna plateb	47
7.2.	Den výplaty	47
7.3.	Konvence Pracovního dne	47
7.4.	Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy	47
7.5.	Provádění plateb	48
7.6.	Změna způsobu provádění plateb	49
8.	ZDANĚNÍ	49
9.	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ POVINNOSTÍ	49
9.1.	Případy neplnění povinností	49
9.2.	Splatnost předčasně splatných dluhopisů	51
9.3.	Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů	51
9.4.	Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů	51
10.	PROMLČENÍ	51
11.	ADMINISTRÁTOR	51
11.1.	Administrátor	51
11.2.	Agent pro výpočty	52
11.3.	Kotační agent	52
12.	SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK	52
12.1.	Působnost a svolání Schůze	52
12.2.	Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní	53
12.3.	Průběh Schůze; rozhodování Schůze	54
13.	OZNÁMENÍ	55
14.	OZNÁMENÍ EMITENTOVI	55
15.	ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ	56
V.	INFORMACE O NABÍDCE A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ	64
VI.	INFORMACE O EMITENTOVI	67
1.	ODPOVĚDNÉ OSOBY	67
2.	OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI	67
3.	RIZIKOVÉ FAKTORY	67
4.	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE	67
5.	ÚDAJE O EMITENTOVI	70
5.1	Základní údaje	70
5.2	Historie a vývoj emitenta	70
6.	PŘEHLED PODNIKÁNÍ	72
6.1	Hlavní činnosti	72
6.2	Postavení emitenta na trhu	74
7.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI	75
7.1	Organizační struktura	75
8.	INFORMACE O TRENDECH	79
9.	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU	79
10.	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	79
10.1	Statutární ředitel emitenta	79

10.2	Správní rada emitenta	84
10.3	Výbor pro audit	85
10.3	Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů	85
10.4	Režimy řízení a správy společnosti	85
11.	OVLÁDAJÍCÍ OSOBA	85
12.	FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA	86
12.1	Historické finanční údaje.....	86
12.2	Mezitímní a jiné finanční údaje	86
12.3	Soudní a rozhodčí řízení.....	86
12.4	Významná změna finanční nebo obchodní situace emitenta.....	86
13.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE.....	87
13.1	Základní kapitál	87
13.2	Zakladatelské dokumenty a stanovy.....	87
13.3	Prohlášení a zpráva znalce	87
13.4	Informace od třetích stran.....	87
13.5	Zveřejněné dokumenty	88
14.	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	88
VII.	ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE	90
7.1.	Zdanění dluhopisů	90
7.2	Devizová regulace	91
VIII.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ	93

I. SHRnutí

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj "nepoužije se".

ODDÍL A – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí představuje úvod prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů jako celek, tj. tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků).</p> <p>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.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí prospektu pouze v případě, že je shrnutí prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi prospektu, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p>
A.2	Souhlas Emitenta s použitím Prospektu pro následnou nabídku vybranými finančními zprostředkovateli	<p>Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů finančními zprostředkovateli, kterým k tomu Emitent udělí souhlas, a to po dobu trvání nabídkového období, tj. po dobu ode dne 17. května 2019 do 17. května 2020 výhradně v České republice.</p> <p>Podmínkou výše uvedeného souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.</p> <p>Emitent přijímá odpovědnost za obsah Prospektu Dluhopisů rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím prospektu Dluhopisů.</p> <p>Údaje o podmínkách nabídky příslušného finančního zprostředkovatele budou poskytnuty v době předložení nabídky tímto finančním zprostředkovatelem.</p>

ODDÍL B – EMITENT

B.1	Obchodní firma Emitenta	<p>Obchodní firma Emitenta je Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</p>
B.2	Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	<p>Emitent byl založen podle českého práva a vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 17. června 2011; původní název Emitenta byl První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. Následně ke dni 31. března 2016 došlo ke změně názvu Emitenta na První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Ke dni 2. dubna 2019 pak došlo ke změně názvu Emitenta na Natland rezidenční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</p> <p>Na Emitenta jako na jediného společníka přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti WESTEROS Company, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha, IČO: 04243935, a to k rozhodnému dni 1. října 2018 („Fúze“).</p> <p>Emitent je zapsán v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 17277 u Městského soudu v Praze, IČO: 241 30 249. Sídlo společnosti je na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8.</p> <p>Emitent je investičním fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech („Zákon o investičních společnostech a investičních fondech“). Emitent je jako nesamosprávný investiční fond plně obhospodařován investiční společností</p>

		<p>AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 275 90 241, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11040, která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech; – Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu; – zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "NOZ"); – zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "ZOK"); – zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“); – Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“), – zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“). – zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
<p>B.4b</p>	<p>Popis známých trendů</p>	<p>Od data zveřejnění poslední účetní závěrky nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.</p> <p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, nároky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.</p> <p>S ohledem na předmět činnosti Emitenta je Emitent ovlivněn především vývojem na reálném trhu v České Republice.</p> <p>V roce 2017 docházelo k dalšímu zrychlování růstu cen bytů, který byl podpořen hlavně solidním růstem HDP, souvisejícím zlepšováním na trhu práce a růstem úvěrů na bydlení. Především v Praze se na růstu cen podepsala také omezená nabídka nových bytů. Meziroční růsty cen dosahovaly v průběhu roku 2017 18 až 19 %, což jsou nejvyšší hodnoty od roku 2007. Meziročně ceny nemovitostí v roce 2018 vzrostly o 10,4 %.¹ Pro rok 2019 se očekává zpomalení tempa růstu cen nemovitostí.² Růst cen bytů v Praze a dalších velkých městech lze očekávat i v dalších letech, a to vzhledem k omezené výstavbě rezidenčních nemovitostí. Vzhledem ke zpřísnování úvěrových standardů v reakci na doporučení ČNB ohledně poskytování hypotečních úvěrů a postupné zvyšování úrokových sazeb úvěrů na bydlení bude však tempo růstu cen bytů mírnější. Ceny nemovitostí by v roce 2019 měly dosahovat růstu kolem 9 %.³</p> <p>Na trhu s kancelářskými prostory v roce 2017 celkový hrubý objem uzavřených transakcí v Praze dosáhl 540 800 m², což je meziroční nárůst o 30,5 %. V průběhu roku 2017 neobsazenost kancelářských prostor v metropoli klesla z 10,55 % na 7,47 % a dále na 6,2 % v prvním čtvrtletí roku 2018 s očekáváním dalšího poklesu a stabilizace kolem 5–6 %. V průběhu let 2018-2019 lze očekávat výraznou expanzi coworkingových center i v české metropoli. Lze očekávat, že poptávka bude více směřovat ke klasickým administrativním budovám (v atraktivních lokalitách). Při omezené nabídce (nízké neobsazenosti) to bude posilovat tlak na růst nájmu. V roce 2019 se očekává dokončení téměř 170.000 m² kancelářských prostor, z nichž 75 % je již pronajato.⁴</p>

¹ *Ceny bytů v Praze narostly za poslední léta o více než 40 procent, v Brně překonaly 50 procent.* [online]. Dostupné z: <https://www.finparada.cz/5512-Ceny-bytu-v-hlavnim-meste-narostly-za-posledni-leta-o-40-procent.aspx>.

² *Analytici: Tempo růstu cen bytů letos klesne, byty ovšem nezlevní* [online]. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/analytici-tempo-rustu-cen-bytu-letos-klesne-byty-ovsem-nezlevni/1705163>.

³ *Trend Report 2018: Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě.* Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí [online]. Dostupné z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_02-makro_tr2018_web.pdf.

⁴ *Trend Report 2018: Trh s kancelářskými prostory.* Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí [online]. Dostupné z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_04-kancelarsky_trh_tr2018_web.pdf. *Market Overview Czech Republic Q1 2018.* Colliers International [online]. Dostupné z: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/czech%20republic/research/market%20report_real%20estate%20reviews/q1%202018%20czec

		<p>Na trhu s maloobchodními prostory pokračoval nárůst maloobchodního obratu – retail těží z příznivého spotřebitelského klimatu a růstu maloobchodních výdajů českých domácností. Lze pozorovat důraz na zvyšování kvality a modernizaci obchodních prostor. Dochází ke stále intenzivnímu sblížení a propojování tradičního „kamenného“ a on-line obchodu. Rok 2017 se v retailu vyznačoval vysokou transakční aktivitou, většina investic směřovala právě do retailového segmentu, a to zejména od strategických investorů. Míra výnosnosti postupně klesá. Období let 2015–2017 se vyznačovalo vysokým zájmem investorů o retail. Rok 2017 v objemu investic překonal do té doby rekordní rok 2015 – do maloobchodních realit směřovalo více než 1,5 mld. EUR. Investoři předpokládají stabilní zájem o maloobchodní prostory v roce 2019.⁵</p> <p>Na trhu průmyslových prostor bylo v roce 2017 na trh dodáno zhruba 652.800 m² nových průmyslových prostor, což je největší objem dokončených ploch od roku 2009. Celková kapacita průmyslových nemovitostí dosáhla 6,96 milionu metrů čtverečních. Na konci roku 2017 byla neobsazenost 4,1 %, která dále klesla až na 3,6 % v roce 2018. Nájem v průmyslových prostorách stouply o cca 0,25 EUR za m² a měsíc.⁶</p>
B.5	Skupina Emitenta	<p>Emitent je součástí investiční skupiny NATLAND Group. Holdingová společnost NATLAND Group, SE, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 029 36 992, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 1396 (dále jen „Mateřská společnost“) přímo vlastní 89,84 % zakladatelských akcií Emitenta a dále celkem 2.228.000 investičních akcií Emitenta (dále jen „Akcie 1“). Společnost Natland Finance investiční fond, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 03073866, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19802 (dále jen „Natland Finance investiční fond“), v níž Mateřská společnost drží přímo a nepřímo prostřednictvím společnosti Natland Management, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 03018164, podíl ve výši 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech, vlastní 10,16 % zakladatelských akcií Emitenta a dále celkem 252.000 investičních akcií Emitenta (dále jen „Akcie 2“; Akcie 1 a Akcie 2 dále společně jen jako „Akcie“).</p> <p>Mateřská společnost tak drží 100 % podíl na zapsaném základním kapitálu Emitenta a hlasovacích právech v Emitentovi (s výjimkou případů kdy investiční akcie v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a stanovami Emitenta nabývají hlasovacích práv). Ovládající osobou Mateřské společnosti je pan Tomáš Raška, MBA, LL.M., nar. dne 23. května 1978, bytem Pod rovinou 659/3, Krč, 140 00 Praha 4, který má nepřímý podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 91,08 %. Akcionáři Mateřské společnosti jsou dále pan Ing. Karel Týc, nar. dne 26. října 1968, bytem Březovská 486, 252 45 Zvole, který má nepřímý podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 7,92 % a pan Ing. David Manych, nar. dne 8. června 1978, bytem Smrčinská 3238/6, Smíchov, 150 00 Praha 5, který má nepřímý podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 1,0 %. Mezi akcionáři Mateřské společnosti nebyla uzavřena akcionářská dohoda a akcionáři nejednají ve shodě z jakéhokoli jiného důvodu. Ovládající osobou Mateřské společnosti je tak pouze pan Tomáš Raška, MBA, LL.M. Emitent nemá přímý nebo nepřímý podíl v obchodních společnostech.</p> <p>Mateřská společnost má přímý nebo nepřímý podíl v následujících obchodních společnostech:</p>

[h%20republic%20report%20colliers%20en.pdf?la=en-GB](http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_05-maloobchod_tr2018_web.pdf).

⁵ *Trend Report 2018: Trh s maloobchodními prostory*. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí [online]. Dostupné z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_05-maloobchod_tr2018_web.pdf

⁶ *Trend Report 2018: Trh průmyslových prostor*. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí [online]. Dostupné z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_06-prumysl_tr2018_web.pdf. *Market Overview Czech Republic Q1 2018*. Colliers International [online]. Dostupné z: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/czech%20republic/research/market%20report_real%20estate%20reviews/q1%202018%20czec [h%20republic%20report%20colliers%20en.pdf?la=en-GB](http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_05-maloobchod_tr2018_web.pdf).

Obchodní firma	IČO/Registrační číslo	Podíl na základním kapitálu (v %)	Podíl na hlasovacích právech (v %)
ENCOPIA, s.r.o.	01396391	100 %	100 %
Prague City Golf - Service, s.r.o.	24791873	100 %	100 %
ClubHouse, a.s.	27887847	100 %	100 %
Prague City Golf, s.r.o.	01484397	100 %	100 %
BELLO spol. s r.o.	63149061	50 %	50 %
GOLF MOST s.r.o.	25428161	100 %	100 %
Natland Majetková, a.s.	29053455	100 %	100 %
MKBD s.r.o. v likvidaci	27642330	100 %	100 %
BP Veleslavín, a.s.	27393283	100 %	100 %
Lipenecký statek a.s.	02572486	100 %	100 %
Natland Real Estate, a.s.	03136949	100 %	100 %
Natland Management, s.r.o.	03018164	100 %	100 %
BESODEIA, s.r.o.	03211771	100 %	100 %
A.S.I., s.r.o.	05921694	50 %	50 %
Manconata a.s.	07621337	100 %	100 %
Natland Pohledávková s.r.o.	07709137	100 %	100 %
Arespo, s.r.o.	07795475	34 %	34 %
Natland Finance investiční fond, a.s.	03073866	90%	90%
Natland rezidenční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	24130249	89,94%	89,94%
EC Financial Services, a.s.	24243744	72%	72%
Express Cash s.r.o.	27660111	72%	72%
MIND FOGE Group SE	05101603	82,65%	82,65%
SODSTSW.s.r.o.	25323989	60,72%	60,72%
GAUSS Algorithmic, s.r.o.	24224901	72%	72%
Cognito CZ	28388941	40,5%	40,5%
CleverMaps, a.s.	1403729	67,77%	67,77%
CleverAnalytics, a.s.	3728277	67,77%	67,77%
CleverFarm, a.s.	05215480	73,86%	73,86%
Colpirio.com, s.r.o.	4997727	82,65%	82,65%
MELIT a.s.	28369955	60%	60%
ORION 001, a.s.	27960021	99,51%	99,51%
M & K WEST, s.r.o.	27212971	100%	100%

		<table border="1"> <tr> <td>M & K Park s.r.o.</td> <td>27224945</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>KLIKA – BP, a.s.</td> <td>25555316</td> <td>52%</td> <td>52%</td> </tr> <tr> <td>KLIKA – BP, s.r.o.</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.</td> <td>04260732</td> <td>83%</td> <td>83%</td> </tr> <tr> <td>Invest East, a.s.</td> <td>46967478</td> <td>24,9%</td> <td>24,9%</td> </tr> <tr> <td>AE PPC, a.s.</td> <td>05213371</td> <td>83%</td> <td>83%</td> </tr> <tr> <td>Czech Private Capital a.s.</td> <td>5858194</td> <td>50%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>Czech Private capital Financial Services a.s.</td> <td>5921287</td> <td>50%</td> <td>50%</td> </tr> </table>	M & K Park s.r.o.	27224945	100%	100%	KLIKA – BP, a.s.	25555316	52%	52%	KLIKA – BP, s.r.o.				AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04260732	83%	83%	Invest East, a.s.	46967478	24,9%	24,9%	AE PPC, a.s.	05213371	83%	83%	Czech Private Capital a.s.	5858194	50%	50%	Czech Private capital Financial Services a.s.	5921287	50%	50%
M & K Park s.r.o.	27224945	100%	100%																															
KLIKA – BP, a.s.	25555316	52%	52%																															
KLIKA – BP, s.r.o.																																		
AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04260732	83%	83%																															
Invest East, a.s.	46967478	24,9%	24,9%																															
AE PPC, a.s.	05213371	83%	83%																															
Czech Private Capital a.s.	5858194	50%	50%																															
Czech Private capital Financial Services a.s.	5921287	50%	50%																															
B.9	Prognózy či odhady zisku	Nepoužije se; Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.																																
B.10	Výhrady ve zprávách auditora	Nepoužije se; všechny zprávy auditora k historickým finančním údajům byly bez výhrad.																																
B.12	Vybrané historické finanční a provozní údaje	<p>V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Emitenta vycházející z níže uvedených výkazů Emitenta. Celé účetní výkazy jsou pak k dispozici na webových stránkách Emitenta www.nrif.cz v sekci "Pro investory":</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ auditované nekonsolidované výroční zprávy Emitenta sestavené podle Mezinárodních účetních standardů (IFRS) ve znění upraveném právem Evropské unie za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017; a ▪ auditované nekonsolidované výroční zprávy Emitenta sestavené podle Mezinárodních účetních standardů (IFRS) ve znění upraveném právem Evropské unie za období od 1. ledna 2018 do 30. září 2018. Emitenti upozorňuje, že toto účetní období je kratší v důsledku Fúze; a ▪ auditované zahajovací rozvahy Emitenta sestavené podle Mezinárodních účetních standardů (IFRS) ve znění upraveném právem Evropské unie ke dni 1. října 2018. <p>Rozvaha (tis. Kč)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31. prosinec 2017 (nekonsolidované údaje)</th> <th>30. září 2018 (nekonsolidované údaje)</th> <th>1. října 2018 (nekonsolidované údaje) údaje po fúzi se společností WESTEROS Company, s.r.o.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AKTIVA</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobý majetek</td> <td>0</td> <td>300</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva</td> <td>759.644</td> <td>798.405</td> <td>804.290</td> </tr> <tr> <td>Peníze</td> <td>288.107</td> <td>370.600</td> <td>370.893</td> </tr> <tr> <td><i>Z toho peníze z investiční</i></td> <td><i>287.954</i></td> <td><i>370.447</i></td> <td><i>370.740</i></td> </tr> </tbody> </table>				31. prosinec 2017 (nekonsolidované údaje)	30. září 2018 (nekonsolidované údaje)	1. října 2018 (nekonsolidované údaje) údaje po fúzi se společností WESTEROS Company, s.r.o.	AKTIVA				Dlouhodobý majetek	0	300	1	Krátkodobá aktiva	759.644	798.405	804.290	Peníze	288.107	370.600	370.893	<i>Z toho peníze z investiční</i>	<i>287.954</i>	<i>370.447</i>	<i>370.740</i>						
	31. prosinec 2017 (nekonsolidované údaje)	30. září 2018 (nekonsolidované údaje)	1. října 2018 (nekonsolidované údaje) údaje po fúzi se společností WESTEROS Company, s.r.o.																															
AKTIVA																																		
Dlouhodobý majetek	0	300	1																															
Krátkodobá aktiva	759.644	798.405	804.290																															
Peníze	288.107	370.600	370.893																															
<i>Z toho peníze z investiční</i>	<i>287.954</i>	<i>370.447</i>	<i>370.740</i>																															

<i>činnosti</i>			
<i>Z toho peníze z neinvestiční činnosti</i>	153	153	153
Aktiva celkem	759.644	798.705	804.292
Z toho aktiva z investiční činnosti	759.491	798.552	804.139
Z toho aktiva z neinvestiční činnosti	153	153	153
PASIVA			
Vlastní kapitál	348.513	416.321	414.674
<i>Z toho vlastní kapitál investiční</i>	<i>348.360</i>	<i>416.168</i>	<i>414.521</i>
<i>Z toho vlastní kapitál neinvestiční</i>	<i>153</i>	<i>153</i>	<i>153</i>
Kumulované zisky	293.407	276.591	276.591
<i>Z toho kumulované zisky z investiční činnosti</i>	<i>293.378</i>	<i>276.562</i>	<i>276.562</i>
<i>Z toho kumulované zisky z neinvestiční činnosti</i>	<i>29</i>	<i>29</i>	<i>29</i>
Dlouhodobé závazky	258.374	208.009	208.009
Krátkodobé závazky	152.758	174.375	181.608
Vlastní kapitál a závazky celkem	759.644	798.705	804.292
Z toho vlastní kapitál a závazky investiční	759.491	798.552	804.139
Z toho vlastní kapitál a závazky neinvestiční	153	153	153
Pasiva celkem	759.644	798.705	804.292
<u>Výkaz zisku a ztráty</u>			
V účetním období od 1.1. 2018 do 30.9 2018 byl zisk Emitenta tvořen pouze investiční činností Emitenta.			
(tis. Kč)			
	31. prosinec 2017 (nekonsolidované údaje)	30. září 2018 (nekonsolidované údaje)	
Tržby z prodeje	473.439	329.884	

bytových jednotek		
Náklady na prodané bytové jednotky	-342.820	-209.890
Výsledek hospodaření za účetní období před zdaněním	15.667	102.978
Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění	13.184	97.823
Dopad odložené daně z přecenění majetku	-19	-14
Celkový výsledek za rok	13.166	97.809
<u>Výkaz peněžních toků</u>		
(tis. Kč)		
	31. prosinec 2017 (nekonsolidované údaje)	30. září 2018 (nekonsolidované údaje)
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	212.782	158.412
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-208.329	-75.919
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	0	-300
Čisté zvýšení peněžních prostředků	4.453	82.492
Stav peněžních prostředků na začátku období	283.654	288.107
Stav peněžních prostředků na konci období	288.107	370.600
<p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 30. září 2018 do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta s výjimkou Fúze, kdy došlo ke sloučení Emitenta se zanikající společností WESTEROS Company, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha, IČO: 04243935, a to k rozhodnému dni 1. října 2018. V důsledku Fúze na Emitenta jako na jediného společníka přešlo jmění zanikající společnosti WESTEROS Company, s.r.o.</p>		

B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta	Od data posledního auditovaného finančního výkazu do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou Fúze, kdy došlo ke sloučení Emitenta se zanikající společností WESTEROS Company, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha, IČO: 04243935, a to k rozhodnému dni 1. října 2018. V důsledku Fúze na Emitenta jako na jediného společníka přešlo jmění zanikající společnosti WESTEROS Company, s.r.o.
B.14	Závislost na subjektech ve Skupině Emitenta	Emitent poskytl společnosti Lipenecký statek a.s. (IČO: 02572486) úvěr za účelem realizace rezidenčního projektu Lipenecký park ve výši 15 mil Kč. Úvěr je splatný v červnu 2022. Splácení tohoto úvěru Emitentovi je závislé na hospodářských výsledcích společnosti Lipenecký statek a.s. Emitent je tak v rozsahu poskytnutého úvěru nepřímo vystaven i rizikům podnikání společnosti Lipenecký statek a.s. Emitent není závislý na jiných subjektech ve skupině. Informace o skupině Emitenta jsou rovněž uvedeny v prvcích B.5 a B.16.
B.15	Hlavní činnosti Emitenta	Činnost Emitenta se zaměřuje na investování do nemovitostních projektů s následným rozprodejem koncovým zákazníkům. Jedná se o nemovitosti určené k bydlení i nebytové prostory na území České Republiky, s tím, že Emitent bude vždy alespoň 75 % takových projektů realizovat na území hl. města Prahy. Emitent realizuje nemovitostní projekty prostřednictvím přímých investic do nemovitostí nebo nepřímo prostřednictvím majetkových účastí v nemovitostních společnostech. Emitent sám výstavbu rezidenčních projektů neprovádí. Emitent rovněž v okrajové míře sám nebo prostřednictvím dceřiných společností podniká v oblasti pronájmu bytových a nebytových prostor v realizovaných rezidenčních projektech.
B.16	Ovládací osoba	Emitent je prostřednictvím Mateřské společnosti ovládán ve smyslu ustanovení § 74 ZOK Tomášem Raškou, MBA, LL.M., který nepřímo vlastní 91,08 % podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a zapsaném základním kapitálu Emitenta. Vztah ovládací Emitenta Tomášem Raškou, MBA, LL.M. je založen výhradně na nepřímém vlastnictví akcií Emitenta prostřednictvím Mateřské společnosti a Natland Finance investičního fondu. Emitent si není vědom, že by linie ovládací Emitenta byla založena na jiných formách ovládací, než je nepřímá majetková účast na Emitentovi, jakými např. může být smluvní ujednání. Informace o skupině Emitenta je rovněž uvedena v prvku B.5 tohoto shrnutí.
B.17	Rating Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů	Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl přidělen rating.
B.18	Popis povahy a rozsah záruky	Dluhy z Dluhopisů budou zajištěny zástavním právem v prvním v pořadí k Akciím (jak jsou definovány v prvku B.5 tohoto shrnutí) ve vlastnictví Mateřské společnosti a Natland Finance investičního fondu zřízeným Mateřskou společností a Natland Finance investičním fondem ve prospěch Agenta pro zajištění jednajícího svým jménem ve prospěch Vlastníků Dluhopisů na základě zástavních smluv, které budou uzavřeny mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a Mateřskou společností a Natland Finance investičním fondem jako zástavci. Zástavní právo k Akciím bude zřízeno nejpozději k Datu Emise.
B.19	Popis Ručitelů	Nepoužije se; žádná osoba nebude ručit za dluhy Emitenta z Dluhopisů.

ODDÍL C – CENNÉ PAPIŘY

C.1	Popis Dluhopisů	Zaknihované dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou v celkové jmenovité hodnotě 300.000.000 Kč, splatné v roce 2024, ISIN CZ0003521643. Dluhopisy jsou zajištěnými zaknihovanými dluhopisy vydávanými podle českého práva s pevnou úrokovou sazbou 5,47 % p. a. o jmenovité hodnotě jednoho kusu Dluhopisu je 10.000 Kč.
------------	------------------------	--

		Dluhopisy jsou vydávány dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.
C.2	Měna Dluhopisů	Koruna česká (CZK)
C.5	Převoditelnost Dluhopisů	<p>Převoditelnost Dluhopisů není omezena.</p> <p>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 v evidenci navazující na centrální evidenci, kterou vede, 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.</p>
C.8	Popis práv spojených s Dluhopisy	<p>Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů, které jsou součástí tohoto prospektu. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jejich jmenovité hodnoty ke dni splatnosti dluhopisů a právo na výnos z Dluhopisů, který je vyplácen zpětně za příslušné pololetí. S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníků Dluhopisů žádat předčasné splacení Dluhopisů v případech, které jsou považovány za případy neplnění povinností podle Emisních podmínek. 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, resp. Emisními podmínkami.</p> <p>Dluhy z Dluhopisů budou nejpozději k Datu Emise zajištěny zástavním právem ke všem Akciím. Zástavní právo bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění jednacího ve prospěch Vlastníků Dluhopisů na základě zástavních smluv uzavřených mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a Mateřskou společností a Natland Finance investičním fondem jako zástavci. Agent pro zajištění jedná v souladu s Emisními podmínkami ve prospěch Vlastníků Dluhopisů. Agentem pro zajištění je ke dni vyhotovení tohoto Prospektu J&T BANKA, a.s.</p> <p>Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajišťované zástavním právem k Akciím zřízeným ve prospěch Agentu pro zajištění, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p> <p>Emitent má právo od 2. výročí Data Emise předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejdříve 37 dní přede dnem, kdy Emitent zamýšlí Dluhopisy předčasně splatit.</p>
C.9	Výnos Dluhopisů	<p>Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,47 % p.a., a to až do Dne konečné splatnosti. Úrok je vyplácen pololetně zpětně, vždy k 27. květnu a 27. listopadu příslušného roku. První výplata úrokových výnosů z Dluhopisů bude provedena ke dni 27. listopadu 2019.</p> <p>Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje.</p> <p>Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. Úroková sazba není odvozena od podkladového nástroje.</p> <p>Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 27. května 2024.</p>

		<p>Jestliže dlužná částka (jmenovitá hodnota nebo výnos) v souvislosti s jakýmkoli Dluhopisem není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena smluvním úrokem z Dluhopisů ve výši 5,47 % p. a., a to až do dne, kdy budou vlastníků Dluhopisů splaceny veškeré k tomu dni dlužné částky.</p> <p>Nedochází k umořování peněžité zápůjčky.</p> <p>Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů nebyl k datu tohoto Prospektu ustanoven.</p>
C.10	Derivátová složka platby úroku	Nepoužije se; taková derivátová složka v případě Dluhopisů neexistuje.
C.11	Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu Emise, tj. k datu 27. května 2019, nebo kolem tohoto dne.

ODDÍL D – RIZIKA

D.2	Hlavní rizika specifická pro Emitenta	<p>Hlavní rizikové faktory vztahující se k Emitentovi obecně</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Riziko dalšího zadlužení Emitenta – Nelze vyloučit možnost dalšího zadlužení Emitenta, zejména formou dluhového financování z cizích zdrojů. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů. V případě insolvenčního řízení pak rovněž existuje riziko, že Vlastníci Dluhopisů budou uspokojeni v menší míře, než kdyby k přijetí takového dalšího dluhového financování Emitentem nedošlo; ▪ Úvěrové riziko– Emitent v rámci své činnosti vstupuje do vztahů, které představují potenciální riziko selhání protistrany, tj. její neschopnost dostát smluveným finančním závazkům. Případná neschopnost protistrany plnit finanční závazky vůči Emitentovi včas a v dohodnuté míře může mít negativní vliv na hospodaření Emitenta. Emitent je vystaven úvěrovému riziku především v případě finančních aktiv včetně vkladů u bank a dále v případě, že poskytuje nemovitostním společnostem úvěry a zápůjčky za účelem rozvoje jejich činnosti. V případě, že Emitent bude v budoucnu pronajímat nemovitosti, bude Emitent v rámci týkových aktivit rovněž vystaven riziku selhání protistrany (nájemce). ▪ Riziko vypořádání – Emitent je vystaven riziku selhání protistrany, která je Emitentovi povinna poskytnout jiné než peněžité protiplnění. Především jde o případy, kdy Emitent do svého majetku nabývá nemovitosti či podíly v nemovitostních společnostech. Emitent se snaží riziko selhání protistrany omezit zejména prostřednictvím využití institutu úschovy peněžitého plnění. ▪ Riziko refinancování – Riziko refinancování znamená riziko, že z prodeje nemovitostí a z nájmu nemovitostí nepostačí k úhradě jistiny, a bude tedy nezbytné Dluhopisy při jejich splatnosti refinancovat jiným způsobem. Pokud se nepovede získat v té době vhodné financování, ohrozí to schopnost člena skupiny Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů. ▪ Riziko likvidity – Riziko likvidity spočívá v tom, že určité aktivum Emitenta nemusí být zpeněženo včas za přiměřenou cenu, v důsledku čehož nemusí mít Emitent dostatek likvidity ke krytí svých dluhů v době jejich splatnosti. Investiční strategie Emitenta je zaměřena na investice do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech, které nejsou vysoce likvidní. Prodlení na straně Emitenta může mít negativní důsledky v podobě smluvních sankcí (jako je úrok z prodlení, smluvní pokuta apod.) či vymáhání pohledávky v soudním či jiném řízení a má tak negativní vliv na hospodářskou situaci Emitenta. ▪ Tržní riziko – tržní riziko vyplývá z vlivu vývoje cen, úrokových měr, měnových kursů a jiných tržních veličin na hodnotu majetku Emitenta. Emitent investuje převážně do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech. Emitent je tak vystaven riziku, že v případě, že by došlo k poklesu cen nemovitostí či jiných aktiv v majetku Emitenta nebude Emitent schopen nemovitosti či jiná aktiva prodat se ziskem, což může negativně
-----	--	--

		<p>ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Riziko spojené s finančními deriváty – Emitent může do svého majetku nabývat finanční deriváty. Rizika spojená s finančními deriváty jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková, a dále úvěrové riziko protistrany. V případě některých derivátů je třeba vzít v potaz důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu. ▪ Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování – Majetek Emitenta je, tam, kde je to relevantní, svěřen do úschovy, nebo pokud to jeho povaha vylučuje, do jiného opatrování depozitáři. Existuje riziko, že v důsledku insolvence, nedbalosti nebo úmyslného jednání na straně depozitáře může dojít ke ztrátě tohoto majetku. ▪ Operační riziko – Emitent je jako nesamosprávný investiční fond obhospodařován investiční společností, která při obhospodařování jedná na účet Emitenta. Emitent je tak vystaven riziku vlivu nedostatků či selhání vnitřních procesů a systémů nebo lidských zdrojů investiční společnosti. Emitent je vystaven rovněž riziku dopadu vnějších událostí na činnost investiční společnosti, například výpadku dodávek energií nebo vnějšího útoku na počítačový systém investiční společnosti. ▪ Riziko změny právních předpisů – v důsledku změny právních předpisů, které jsou relevantní pro činnost Emitenta nebo změny ve výkladu či aplikaci těchto předpisů mohou na straně Emitenta vzniknout dodatečné náklady, Emitent nemusí být schopen realizovat určitou investici v souladu se svou investiční strategií, případně může dojít ke snížení výnosu či ztrátě takové investice. To může negativně dopadnout na schopnost Emitenta dosahovat předpokládaných výsledků. ▪ Riziko odnětí povolení – Emitent je fondem kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech fondem, který má ke své činnosti uděleno povolení od ČNB. ČNB může v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech rozhodnout o odnětí povolení k činnosti investiční společnosti, která Emitenta obhospodařuje a o zrušení Emitenta, např. v případech, kdy investiční společnost neimplementuje řádně a včas uložené opatření ČNB nebo došlo k závažným změnám ve skutečnostech rozhodných pro udělení příslušného povolení. V případě, že Emitentovi v tomto případě ČNB neurčí jiného obhospodařovatele, může být Emitent v krajním případě zrušen a nebude tak moci dále vykonávat svou činnost. ▪ Riziko chybného ocenění aktiv Emitenta – Riziko spočívá v možném úmyslném nebo nedbalostním pochybení při ocenění aktiv v majetku Emitenta. V důsledku chybného ocenění nemovitosti, účasti Emitenta v nemovitostní společnosti nebo jiného aktiva v majetku Emitenta může dojít k poklesu hodnoty majetku Emitenta po prodeji tohoto aktiva. Emitent rovněž není jako fond kvalifikovaných investorů povinen oceňovat nemovitost nabývanou do jeho majetku na základě znaleckého posudku a existuje tak riziko, že nemovitosti ocenění nemovitosti nebude bude vyšší než její reálná hodnota. Emitent v takovém případě nemusí být schopen dosáhnout plánovaného zhodnocení investice, což může mít negativní vliv na jeho hospodářskou situaci. ▪ Rizika plynoucí ze špatně zvolené investiční strategie, jejích častých změn nebo jejího nedodržování – riziko spočívá ve špatném odhadu předpokladů, na kterých je založena investiční strategie Emitenta, nedodržení stanovené investiční strategie, příp. její přizpůsobování krátkodobým odchylkám od předpokladů stanovené investiční strategie. Špatně nastavená investiční strategie může vést ke ztrátě či nedosažení plánovaného výsledku hospodaření. Nedodržením stanovené investiční strategie se Emitent může vystavit rizikům postihu ze strany orgánu dohledu nebo civilních žalob. Časté změny investiční strategie mohou vést k nadměrným transakčním poplatkům. ▪ Riziko právních vad – hodnota majetku Emitenta se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí nabytých do majetku Emitenta, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. ▪ Riziko vyplývající z omezení kontrolních činností Depozitáře – depozitář Emitenta v souladu se Zákonem o investičních společnostech a
--	--	---

		<p>investičních fondech kontroluje, zda obhospodařovatel Emitenta postupuje v souladu s právními předpisy a statutem Emitenta při zadávání příkazů směřujících k nabytí nebo zcizení majetku pouze, pokud takové transakce převyšují stanovené limity. U transakcí v menších objemech tak depozitář porušení právních předpisů nemusí odhalit.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rizika spojená s pojištěním Emitenta – Emitent má uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Emitent však nemůže zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi nebudou mít negativní dopad na jeho majetek a hospodářskou a finanční situaci z důvodu, že pojištění Emitenta neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s nemovitostmi ve vlastnictví Emitenta. ▪ Riziko zrušení Emitenta s likvidací - Emitent je jako investiční fond s právní osobností vystaven riziku jeho zrušení s likvidací podle § 361 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jestliže (i) o tom rozhodne valná hromada Emitenta, (ii) bude-li zrušena investiční společnost, která je obhospodařovatelem Emitenta, případně zanikne její oprávnění obhospodařovat Emitenta a ČNB zároveň do 3 měsíců nerozhodně o převodu obhospodařování Emitenta na jiného obhospodařovatele nebo (iii) rozhodne-li o tom ČNB nebo soud. ▪ Riziko soudních sporů a správních sankcí – k datu vyhotovení tohoto Prospektu není Emitentovi známo, že by vůči jeho osobě byly vedeny jakékoli soudní Spory či jiná řízení. Nelze však vyloučit, že k zahájení takových sporů či řízení nedojde v budoucnu. ▪ Riziko zahájení insolvenčního řízení – se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou obecně spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem), které nastanou bez ohledu na to, zda je insolvenční návrh opodstatněný či nikoli. Obecně tedy nelze vyloučit, že i v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti Emitentovi, by Emitent byl omezen po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci člena skupiny Emitenta a jeho výsledcích podnikání. <p>Specifická rizika vztahující se k činnost Emitenta v oblasti realit:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Riziko poškození nemovitostí – nemovitosti v majetku Emitenta mohou být z různých příčin, například v důsledku živelní pohromy nebo vandalismu, poškozeny, což může mít vliv na jejich hodnotu nebo náklady Emitenta vynaložené na odstranění následků takových poškození. ▪ Rizika spojená se stavebními závadami a ekologickými zátěžemi nemovitostí – nemovitosti nabývané do majetku Emitenta mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období. Nemovitosti mohou být zatíženy také ekologickými zátěžemi. Důsledkem těchto závad může být snížení hodnoty nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod. ▪ Rizika plynoucí z neudělení příslušných veřejnoprávních povolení – Emitent čelí riziku, že nezíská pro své plánované projekty nezbytná veřejnoprávní povolení, zejména stavební povolení. Absence povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit a mít negativní vliv na hospodářskou situaci Emitenta a plnění dluhů z Dluhopisů. ▪ Riziko špatného odhadu lokality – hodnota nemovitosti se mimo jiné odvíjí v závislosti na jejím umístění. Pokud Emitent správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat. ▪ Riziko nemožnosti nalézt vhodného kupce/nájemce pro nemovitost – Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může komplikovat hledání vhodného kupce nemovitosti a ztížit plnění dluhů Emitenta vůči vlastníkům Dluhopisů řádně a včas. V případě, pronájmu nemovitostí, bude Emitent vystaven rovněž riziku poklesu poptávky po pronájmu nemovitostí. ▪ Riziko poklesu hodnoty nemovitosti/nájemného – Emitent je vystaven riziku, že hodnota nemovitostí může mít v budoucnu i klesající tendence. K poklesu cen nemovitostí může dojít v případě, že by nabídka nemovitostí k prodeji v podstatné míře převážila poptávku po nich nebo v případě zhoršení celkové ekonomické situace. V oblasti pronájmu nemovitostí, bude Emitent vystaven rovněž riziku snížení tržního nájemného.
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riziko navýšení realizačních nákladů – Možné neočekávané navýšení nákladů na realizaci jednotlivých projektů se může nepříznivě projevit v ziskovosti příslušného projektu a následně v hospodářských výsledcích Emitenta a může negativně ovlivnit plnění Emitentových dluhů z Dluhopisů. ▪ Závislost Emitenta na pronájmu nemovitostí – Emitent v okrajové míře podniká rovněž v oblasti pronájmu nemovitostí, jeho hospodářské výsledky tak mohou být z části závislé na existenci nájemců, kteří jsou schopni řádně a včas splácet sjednané nájemné. Pokud by došlo ke ztrátě významné části nájemců, za něž by se Emitentovi nepodařilo nalézt náhradu, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta. Emitent nepředpokládá, že by aktivity v oblasti pronájmu měly představovat významnou část podnikatelské činnosti Emitenta. Uvedené riziko tedy Emitent považuje za velmi nízké. ▪ Riziko spojené se selháním nemovitostní společnosti – Emitent v oblasti realit investuje rovněž nepřímo – prostřednictvím nabývání podílů na nemovitostních společnostech. Emitent může nemovitostním společnostem poskytovat rovněž zápůjčky, úvěry či jiné financování za účelem realizace nemovitostních projektů. Nemovitostní společnosti jsou obchodními společnostmi a mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. Realizací tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty účasti Emitenta v nemovitostní společnosti či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek nemovitostní společnosti), resp. nemožnosti jejího prodeje. V případě, že Emitent nemovitostní společnosti poskytl financování, nemusí být nemovitostní společnost v důsledku nepříznivého vývoje své hospodářské situace zcela nebo z části schopna Emitentovi vrátit poskytnuté finanční prostředky, což může mít negativní vliv na hospodářskou situaci Emitenta. ▪ Riziko likvidity – prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nečekané dlouhodobé nelikvidnosti určité nemovitosti nebo více nemovitostí, může tato skutečnost narušit obchodní plán Emitenta a mít tak negativní dopady i na Emitenta. ▪ Riziko poklesu ceny nemovitostí – může nastat neočekávaná skutečnost, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta oproti ceně, která byla společností přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění. ▪ Rizika související s akvizicí nemovitostí – nabývání nemovitosti či účastí na nemovitostních společnostech do majetku Emitenta je spojeno s celou řadou formalit, jejichž absence může vest k neplatnosti převodu. Na nemovitostech pak mohou váznout právní vady (zejména v podobě věcných práv třetích osob). Emitent se snaží toto riziko eliminovat právními prověrkami nabývaných aktiv a pečlivou přípravou smluvní dokumentace. Nelze však zcela vyloučit, že u nově nabývaných nemovitostí nemůže dojít k tomu, že převodce bude později sporovat nabytí vlastnického práva Emitentem, případně že k nemovitosti budou existovat práva třetích osob, která mohou omezit či znemožnit její využití. ▪ Rizika související s přístupy k nemovitostem a inženýrskými sítěmi – výstavba nových projektů může být spojena s potřebou právně a fakticky zajistit přístup k veřejným komunikacím a inženýrským sítím, a to případně i přes sousední pozemky. Emitent se snaží eliminovat riziko sporů s vlastníky sousedních pozemků tím, že investuje pouze do projektů, kde je přístup k veřejným komunikacím či a inženýrským sítím již zajištěn. Tak tomu však nemusí být ve všech případech a nelze tedy vyloučit, že v budoucnu nedojde ke sporům s vlastníky sousedních pozemků, což může vest k dodatečným nákladům na straně Emitenta a v krajním případě rovněž ke ztrátě přístupu k veřejným komunikacím či inženýrským sítím. ▪ Riziko subdodavatelů – nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu a vést ke ztrátám na straně Emitenta.
--	---

<p>D.3</p>	<p>Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy</p>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dluhopisy jsou komplexním finančním nástrojem a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování Emitentem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. ▪ Obchodování s Dluhopisy může být méně likvidní než obchodování s jinými dluhovými cennými papíry. Návratnost investic do Dluhopisů mohou negativně ovlivnit různé poplatky třetích stran (např. poplatky za vedení evidence Dluhopisů). ▪ Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Konečný výnos z držby Dluhopisů může být nižší než předpokládaný výnos v případě předčasného splacení Dluhopisů ze strany Emitenta. ▪ Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením. ▪ Reálná návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna vyšší inflace. ▪ Manažer Emise je oprávněn zkrátit objednávku Dluhopisů, v důsledku čehož může zájemce o koupi Dluhopisů v konečném důsledku nabýt nižší počet Dluhopisů, než původně zamýšlel. ▪ Investiční aktivity některých investorů jsou předmětem regulace a je na uvážení takového investora, zda je pro něj investice do Dluhopisů přípustná. ▪ Změna právních předpisů či jejich výkladu v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů. ▪ Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou jsou vystaveny riziku poklesu jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb. ▪ Zajištění představuje zástavní právo k Akciím Emitenta a jeho hodnota je tedy závislá na hospodářských výsledcích Emitenta. ▪ Agent pro zajištění má v případě realizace Zajištění právo započítat proti výtěžku z realizace Zajištění částku odpovídající (i) nákladům vynaloženým na realizaci Zajištění a (ii) sjednané odměně za výkon činnosti Agentu pro zajištění. ▪ Riziko neexistence ručitele – V případě neschopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů neexistuje žádná jiná společnost ze skupiny Emitenta, která by byla povinna uspokojit pohledávky vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi.
------------	---	--

ODDÍL E - NABÍDKA

<p>E.2b</p>	<p>Důvody nabídky a použití výnosů</p>	<p>Dluhopisy byly vydány za účelem financování realizace nových rezidenčních projektů na území hlavního města Prahy, Středočeského kraje či dalších krajských měst, přičemž investice do rezidenčních projektů na území hlavního města Prahy budou tvořit minimálně 75 % aktiv v majetku Emitenta. Výnos z Dluhopisů může být použit také na refinancování nemovitostních projektů.</p> <p>Emitent zvažuje využít finanční prostředky získané z emise Dluhopisů (či jejich část) k financování mimo jiné následujících projektů:</p> <ul style="list-style-type: none"> – rezidenční projekt „Lipenecký park“- tento projekt spočívá v realizaci developerského projektu zahrnujícího výstavbu bytového domu. Jedná se o 43 bytových jednotek a 50 garážových stání. Dále projekt zahrnuje 19 řadových rodinných domů ve 4 blocích. Odhadovaná
-------------	--	---

		<p>doba dokončení projektu: rok 2020. Odhadované náklady na realizaci projektu: 350mil Kč. Projekt je nyní ve výstavbě.</p> <p>K datu vyhotovení Prospektu nejsou Emitentovi známy žádné další konkrétní projekty, do kterých bude Emitent investovat prostředky získané výnosem z emise.</p>
E.3	Popis podmínek nabídky	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím J&T Banky, a.s. jakožto manažera („Manažer“) po dobu 12 měsíců ode dne 17. května 2019, tj. do 17. května 2020.</p> <p>Dluhopisy mohou být vydávány v tranších. Dluhopisy budou nabízeny všem kategoriím investorů v České republice, a to vždy v souladu s právními předpisy České republiky.</p> <p>Nabídka bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit.</p> <p>Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. Manažer je oprávněn objem Dluhopisů uvedený v pokynech investorů dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu pokynu vrátí Manažer dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora za tímto účelem sdělený Manažerovi. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi e-mailem bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> <p>Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % (sto procent) jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Manažerem tak, aby zohledňoval očekávaný poměrný alikvotní výnos za období od Data emise do dne splatnosti emisní ceny a převažující aktuální podmínky na trhu.</p> <p>Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, nebyla stanovena. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise. Celková částka, kterou je upisovatel povinen uhradit, se stanoví jako součin emisního kurzu a počtu upsaných Dluhopisů daným upisovatelem. Upisovatelé jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Manažera nejpozději do data, které bude jako datum provedení pokynu určeno v pokynu k nákupu Dluhopisů, který upisovatel zadá Manažerovi. Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (delivery versus payment) prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.</p>
E.4	Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce	<p>Emitentovi není s výjimkou Manažera, který Dluhopisy umísťuje na základě dohody typu „nejlepší snaha“ („best efforts“) a který dále působí jako administrátor, agent pro výpočty a kodační agent, a s výjimkou společnosti J&T IB and Capital Markets, a.s., která jako aranžér zabezpečuje činnosti související s Emisí dluhopisů, znám žádný zájem osob zúčastněných na nabídce nebo na emisí Dluhopisů, který by byl pro Emisi dluhopisů podstatný.</p>
E.7	Odhad nákladů účtovaných investorovi	<p>Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, hradí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku Manažera k datu obchodu. K datu vyhotovení prospektu tyto náklady činí 0,15 % z objemu transakce, minimálně 2.000 Kč. Aktuální sazebník Manažera je uveřejněn na https://www.jtbank.cz, v části Důležité informace, pododkaz Sazebník poplatků.</p> <p>Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů,</p>

		služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.
--	--	--

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investice do Dluhopisů je obecně spojena s řadou rizik, 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 vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů a rizikové faktory podstatné pro posouzení tržního rizika spojeného s Dluhopisy, které jsou Emitentovi známé ke dni vyhotovení tohoto prospektu. Emitent upozorňuje, že na investici do Dluhopisů mohou mít vliv další rizikové faktory, které nejsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi známé, či které Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nepovažuje za podstatné.

Z pořadí níže uvedených rizikových faktorů nelze dovozovat, že riziko v dřívějším pořadí nastane s větší pravděpodobností než riziko v pozdějším pořadí, ani že závažnost vlivu na hodnotu Dluhopisů je u rizik v dřívějším pořadí vyšší než u rizik v pozdějším pořadí.

Investice do Dluhopisů by měla být založena na posouzení níže uvedených rizikových faktorů společně s dalšími informacemi uvedenými v tomto Prospektu. 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 Dluhopisů.

2.1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Z pohledu Emitenta jako společnosti podnikající v oblasti realitního developmentu existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a jeho schopnost vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů:

2.1.1 Obecná rizika spojení s činností Emitenta

2.1.1.1 Riziko dalšího zadlužení

Vzhledem k činnosti Emitenta nelze vyloučit možnost dalšího zadlužení Emitenta, a to zejména formou dluhového financování z cizích zdrojů. Případné zvýšení úrokových sazeb může následně vést ke zvýšení nákladů Emitenta spojených se zadlužením. Přijetí dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

2.1.1.2 Úvěrové riziko

Emitent vstupuje ve své činnosti do vztahů, které představují potenciální riziko selhání protistrany, tj. její neschopnost dostát smluveným finančním závazkům.

Toto riziko zahrnuje riziko vypořádání spojené s tím, že protistrana obchodu nezaplatí nebo nedodá ve stanovené lhůtě investiční nástroje. Emitent může být vystaven úvěrovému riziku v případě vkladů u bank, obchodů s investičními nástroji či pohledávek z úvěrů a zápůjček poskytnutých nemovitostním společenstvem ze strany Emitenta. V případě, že by v budoucnu Emitent vyvíjel aktivity v oblasti pronájmu nemovitostí, bude Emitent v rámci týkových aktivit rovněž vytaven riziku selhání protistrany (nájemce). Pokud by došlo k neplnění dluhů dlužníky Emitenta, nemusí být Emitent následně schopen plnit své dluhy vyplývající z Dluhopisů.

Úvěrové riziko Emitent snižuje zejména vhodným výběrem protistrany včetně analýzy její finanční situace, investičními limity pro jednotlivá aktiva, které Emitent pořizuje do svého majetku a vhodnými smluvními ujednáními s protistranami.

K datu vyhotovení Prospektu Emitent poskytl úvěr níže uvedeným společností:

- společnosti Lipenecký statek a.s. (IČO: 02572486) za účelem realizace rezidenčního projektu Lipenecký park ve výši 15 mil. Kč. Úvěr je splatný v roce 2022; a
- společnosti TISOVERA, s.r.o. (IČO: 01480928) za účelem realizace rezidenčního projektu Bubeneč Gardens ve výši 15 mil. Kč. Úvěr je splatný v prosinci 2022.

Vzhledem k době splatnosti výše uvedených úvěrů by v případě, že by společnost Lipenecký statek a.s. nebo společnost TISOVERA, s.r.o. Emitentovi úvěr nesplatil včas, byl Emitent schopen splatit své dluhy z Dluhopisů

z jiných zdrojů. Výše uvedené úvěry by tedy neměly pro schopnost Emitenta splatit své závazky z Dluhopisů představovat větší riziko.

Jiné významné pohledávky Emitent ke dni vyhotovení Prospektu neeviduje.

2.1.1.3 Riziko vypořádání

Emitent je vystaven riziku selhání protistrany, která je Emitentovi povinna poskytnout jiné než peněžité protiplnění. Především jde o případy, kdy Emitent do svého majetku nabyvá nemovitosti či podíly v nemovitostních společnostech. V těchto případech existuje riziko, že protistrana v rozporu se smlouvou Emitentovi nedodá plnění, za které již Emitent uhradil kupní cenu, resp. jej dodá se zpožděním. Nedodání protiplnění či opožděné protiplnění může vést na straně Emitenta ke ztrátám, které mohou mít negativní vliv na hospodářskou situaci Emitenta.

Emitent se snaží riziko selhání protistrany omezit zejména prostřednictvím využití institutu úschovy, vhodným výběrem protistrany včetně analýzy její finanční situace a vhodnými smluvními ujednáními s protistranami.

2.1.1.4 Riziko refinancování

Zisk Emitenta, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům Dluhopisů jsou závislé na schopnosti Emitenta realizovat zisk z prodeje realitních projektů koncovým zákazníkům a případně pronájmu nemovitostí v majetku Emitenta. I v případě řádného hospodaření Emitenta nemusí být příjem Emitenta dostačující k pokrytí výplaty jistiny Dluhopisů.

Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné další významné zdroje příjmů, bude v takovém případě schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak), případně prodejem svých aktiv. V těchto případech neexistuje záruka, navzdory tomu, že Emitent je součástí skupiny Emitenta, že Emitent bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů.

2.1.1.5 Riziko likvidity

Toto riziko spočívá v tom, že určité aktivum Emitenta nemusí být zpeněženo včas za přiměřenou cenu nebo že Emitent nemusí být schopen se včas refinancovat z cizích zdrojů, v důsledku čehož Emitent nebude mít dostatek likvidity ke krytí svých závazků v době jejich splatnosti, včetně dluhů z Dluhopisů.

Investiční strategie Emitenta je zaměřena na investice do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech. Tato aktiva nejsou vysoce likvidní, jejich zpeněžení (prodej) při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. Emitent je tak vystaven riziku, že nemusí být schopen prodat nemovitost nebo účast v nemovitostní společnosti v požadovaném čase nebo za požadovanou cenu, nebude-li se refinancovat z cizích zdrojů. Ani přes průběžné monitorování plánovaného a aktuálního cashflow na úrovni jednotlivých projektů i Emitenta jako celku nelze riziko nedostatečné likvidity vyloučit.

Prodlení na straně Emitenta může mít negativní důsledky v podobě smluvních sankcí (jako je úrok z prodlení, smluvní pokuta apod.) či vymáhání pohledávky v soudním či jiném řízení a má tak negativní vliv na hospodářskou situaci Emitenta. V krajním případě může riziko nedostatečné likvidity vést až k likviditní krizi a neplnění dluhů z Dluhopisů.

K 30.3.2019 činila hotovost Emitenta 386 688 807 Kč, závazky 427 505 688 Kč, z toho závazky do 30 dnů po splatnosti 451 355 Kč, závazky do 90 dnů po splatnosti činily 23 958 Kč. Pohledávky Emitenta činily k 30.3.2019 celkem částku 17 900 358 Kč, z toho pohledávky do 30 dnů po splatnosti činily celkem částku 236 670 Kč.

Rezidenční projekty, jejichž realizace v současné době probíhá budou dle předpokladů dokončeny do roku 2022. Vzhledem k poměrně dlouhému období mezi datem plánovaného dokončení projektů a datem konečné splatnosti Dluhopisů, nepředpokládá Emitent, že by s těmito projekty bylo ve vztahu k Dluhopisům spojeno riziko likvidity. Další konkrétní projekty, které bude Emitent realizovat nejsou ke dni vyhotovení Prospektu určeny a nelze proto posoudit, zda s nimi bude riziko likvidity spojeno a zda bude toto riziko významné.

2.1.1.6 Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vlivu vývoje cen, úrokových měr, měnových kursů a jiných tržních veličin na hodnotu majetku Emitenta. Emitent investuje do nemovitostí, účastí v nemovitostních společnostech, případně poskytuje nemovitostním společnostem financování a je tak vystaven riziku vyplývajícimu z pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo ke snížení hodnoty nemovitostí, resp. nájmu může dojít k poklesu hodnoty majetku Emitenta, který nemusí být Emitent schopen prodat se ziskem, což povede ke snížení příjmu Emitenta. Obdobnému riziku jsou vystaveny i nemovitostní společnosti v nichž má Emitent majetkový podíl, případně jim poskytl financování. Snížení hodnoty majetku nemovitostní společnosti může vést ke snížení hodnoty majetkového podílu, který Emitent v nemovitostní společnosti drží, resp. nemovitostní společnost nemusí být schopna Emitentovi zcela nebo z části vrátit peněžní prostředky, které jí Emitent poskytl. Tyto skutečnosti mohou negativně ovlivnit

hospodářskou situaci Emitenta.

V oblasti pronájmu nemovitostí, může být Emitent v důsledku negativního vývoje tržního nájemního nucen snižovat nájemné, což se rovněž může negativně projevit na finanční situaci Emitenta. Emitent nicméně nepředpokládá, že by pronájem nemovitostí v budoucnu představoval významnou část jeho podnikatelských aktivit, a proto považuje uvedené riziko za velmi nízké.

Emitent může do svého majetku nabývat aktiva denominovaná v cizí měně. V takovém případě může být Emitent vystaven riziku změny měnového kursu, což může vést ke ztrátám na straně Emitenta.

Emitent může ve svém portfoliu držet investiční nástroje nesoucí pevný výnos, např. dluhopisy. V takovém případě je Emitent vystaven tržnímu riziku plynoucímu z pohybu úrokových sazeb (úrokové riziko). Při růstu úrokových sazeb zpravidla klesá cena investičních nástrojů s pevným výnosem a naopak.

V případě dluhového financování Emitenta, u něhož nebyla ujednána pevná úroková sazba, může v důsledku navýšení úrokových sazeb na finančním trhu dojít ke zvýšení úrokové sazby u úvěrů či zápůjček, které Emitentovi poskytly třetí osoby. V takovém případě by došlo ke zvýšení nákladů Emitenta na straně, což může negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta.

Míra vlivu tržních rizik na Emitenta závisí na expozici majetku Emitenta vůči těmto rizikům (např. podíl nemovitostí na hodnotě majetku Emitenta). Tržní rizika, kterým je vystaven, Emitent snižuje diverzifikací aktiv v majetku Emitenta a nastavením investičních limitů.

2.1.1.7 Riziko spojené s finančními deriváty

Emitent může do svého majetku nabývat finanční deriváty. Rizika spojená s finančními deriváty jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě některých derivátů je třeba vzít v potaz důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu.

2.1.1.8 Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování

Majetek Emitenta je v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech svěřen do úschovy, nebo pokud to jeho povaha vylučuje, do jiného opatrování depozitáře Emitenta. Existuje riziko, že v důsledku insolvence, nedbalosti nebo úmyslného jednání na straně depozitáře může dojít ke ztrátě tohoto majetku.

Emitent riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování omezuje výběrem vhodné osoby depozitáře z řad renomovaných bank se sídlem v České republice. Depozitářem Emitenta je ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Česká spořitelna a.s.

2.1.1.9 Operační riziko

Emitent je obhospodařován investiční společností, která při obhospodařování jedná na účet Emitenta. Emitent je tak vystaven riziku vlivu nedostatků či selhání vnitřních procesů, systémů nebo lidských zdrojů investiční společnosti. Emitent je vystaven rovněž riziku dopadu vnějších událostí na činnost Investiční společnosti, například výpadku dodávek energií nebo vnějšího útoku na počítačový systém Investiční společnosti.

Operační rizika investiční společnost snižuje obezřetným přístupem ke konstrukci vnitřních procesů, budování systémů a naboru pracovních sil. Emitent aplikuje kontrolní systémy, jejichž cílem je včasná identifikace nedostatků a selhání plynoucích z realizace operačního rizika. Mezi tyto kontrolní systémy patří manažerská kontrola, vnitřní audit a kontrola souladu s právními předpisy (funkce compliance). Investiční společnost k omezení operačního rizika zálohjuje informační systémy a data, aplikuje v potřebné míře pravidla zastupitelnosti a kontrolu čtyř očí. Emitent však nemůže vyloučit, že i přes výše uvedené skutečnosti nedojde k selhání, které by mohlo mít negativní vliv na jeho podnikání či hospodářské výsledky.

2.1.1.10 Riziko změny právních předpisů

V důsledku změny právních předpisů, které jsou relevantní pro činnost Emitenta nebo změny ve výkladu či aplikaci těchto předpisů mohou na straně Emitenta vzniknout dodatečné náklady, Emitent nemusí být schopen realizovat určitou investici v souladu se svou investiční strategií, případně může dojít ke snížení výnosu či ztrátě takové investice. To může negativně dopadnout na schopnost Emitenta dosahovat předpokládaných hospodářských výsledků.

2.1.1.11 Riziko odnětí povolení

Emitent je i přes fungování compliance vystaven riziku odnětí povolení, na základě kterých vykonává svou činnost. ČNB může v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech rozhodnout o odnětí povolení k činnosti investiční společnosti, která Emitenta obhospodařuje a o zrušení Emitenta, např. v případech, kdy investiční společnost neimplementuje řádně a včas uložené opatření ČNB nebo došlo k závažným

změnám ve skutečnostech rozhodných pro udělení příslušného povolení. V případě, že Emitentovi v tomto případě ČNB neurčí jiného obhospodařovatele, může být Emitent v krajním případě zrušen a nebude tak moci dále vykonávat svou činnost.

2.1.1.12 Riziko chybného ocenění aktiv

Riziko spočívá v možném úmyslném nebo nedbalostním pochybení při ocenění aktiv v majetku Emitenta. V důsledku chybného ocenění nemovitosti, účasti Emitenta v nemovitostní společnosti nebo jiného aktiva v majetku Emitenta může dojít k poklesu hodnoty majetku Emitenta po prodeji tohoto aktiva. Emitent rovněž není jako fond kvalifikovaných investorů povinen oceňovat nemovitost nabývanou do jeho majetku na základě znaleckého posudku a existuje tak riziko, že ocenění nemovitosti bude vyšší než její reálná hodnota. Emitent v takovém případě nemusí být schopen dosáhnout plánovaného zhodnocení investice, což může mít negativní vliv na jeho hospodářskou situaci.

2.1.1.13 Rizika plynoucí ze špatně zvolené investiční strategie, jejích častých změn nebo jejího nedodržování

Riziko spočívá ve špatném odhadu předpokladů, na kterých je založena investiční strategie Emitenta, nedodržení stanovené investiční strategie, příp. její přizpůsobování krátkodobým odchylkám od předpokladů stanovené investiční strategie. Špatně nastavená investiční strategie může vést ke ztrátě či nedosažení plánovaného výsledku hospodaření. Nedodržení stanovené investiční strategie se Emitent může vystavit rizikům postihu ze strany orgánu dohledu nebo civilních žalob. Časté změny investiční strategie mohou vést k nadměrným transakčním poplatkům.

Riziko je snižováno sdílenou kompetencí při tvorbě investičních strategií a pravidelnými analýzami investičních rozhodnutí.

2.1.1.14 Riziko právních vad

Hodnota majetku Emitenta se může snížit v důsledku právních vad nemovitostí nabytých do majetku Emitenta, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva. To může mít v případě aktiv významné hodnoty za následek zhoršení hospodářské situace Emitenta.

2.1.1.15 Riziko vyplývající z omezení kontrolních činností Depozitáře

Depozitář Emitenta v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech kontroluje, zda obhospodařovatel Emitenta postupuje v souladu s právními předpisy a statutem Emitenta při zadávání příkazů směřujících k nabytí nebo zcizení majetku pouze, pokud takové transakce převyšují stanovené limity, tj. 500.000 Kč na jednu transakci a souhrnnou denní hodnotu odpovídající 0,1 % hodnoty majetku tohoto fondu. U transakcí v menších objemech tak depozitář porušení právních předpisů nemusí odhalit.

2.1.1.16 Rizika spojená s pojištěním Emitenta

Emitent má uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Emitent však nemůže zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi nebudou mít negativní dopad na jeho majetek a hospodářskou a finanční situaci z důvodu, že pojištění Emitenta neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s nemovitostmi ve vlastnictví Emitenta.

2.1.1.17 Riziko zrušení Emitenta s likvidací

Emitent je jako investiční fond s právní osobností vystaven riziku jeho zrušení s likvidací podle § 361 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, jestliže (i) o tom rozhodne valná hromada Emitenta, (ii) bude-li zrušena investiční společnost, která je obhospodařovatelem Emitenta, případně zanikne její oprávnění obhospodařovat Emitenta a ČNB zároveň do 3 měsíců nerozhodně o převodu obhospodařování Emitenta na jiného obhospodařovatele nebo (iii) rozhodne-li o tom ČNB nebo soud.

2.1.1.18 Riziko soudních sporů a správních sankcí

Emitent v současné době není účastníkem žádných soudních sporů ani si není vědom skutečností, jež by mohly vést k jejich vzniku. Potenciální soudní spory mohou mít nepříznivý výsledek a mohou mít podstatný negativní vliv na hospodaření Emitenta a jeho pověst.

2.1.1.19 Riziko zahájení insolvenčního řízení

Dle Insolvenčního zákona je dlužník v úpadku, jestliže má více věřitelů a dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen.

I přesto, že je od roku 2012 v účinnosti novela Insolvenčního zákona zaměřená proti šikanózním insolvenčním návrhům, která zakotvuje určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy nebudou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, kterou soud zveřejní nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je

dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení.

I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení podán na Emitenta, ten bude omezen po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti dostát svým dluhům z Dluhopisů.

2.1.2 Rizika související s činností Emitenta v oblasti realit

Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a jeho schopnost vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů:

2.1.2.1 Riziko poškození nemovitostí

Významnou část majetku Emitenta nebo majetku nemovitostních společností, ve kterých má Emitent účast, tvoří nemovitosti. Nemovitosti v majetku Emitenta nebo nemovitostních společností mohou být z různých příčin, například v důsledku živelní pohromy nebo vandalismu, poškozeny, což může mít vliv na jejich hodnotu nebo náklady Emitenta vynaložené na odstranění následků takových poškození.

I přes to, že Emitent riziko poškození nemovitosti snižuje vhodným pojištěním, nelze zajistit, že pojištění bude krýt všechny škody.

2.1.2.2 Rizika spojená se stavebními závadami a ekologickými zátěžemi nemovitosti

Nemovitosti nabývané do majetku Emitenta mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být např. vadami skrytými nebo vadami, které vystanou až po delším časovém období. Nemovitosti mohou být zatíženy také ekologickými zátěžemi. Důsledkem těchto závad může být snížení hodnoty nemovitosti a zvýšené náklady na opravy apod. Riziko je snižováno zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědností za vady.

Nemovitosti mohou být zatíženy ekologickými zátěžemi. I přes skutečnost, že Emitent riziko ekologických zátěží snižuje zajištěním odborného posouzení nemovitosti před jejím nabytím a úpravou odpovědnosti za vady v nabývacím titulu nemovitosti, nelze zajistit, že Emitentovi nevznikne v důsledku nesprávného posouzení či smluvní úpravy škoda.

2.1.2.3 Rizika plynoucí z neudělení příslušných veřejnoprávních povolení

Emitent čelí riziku, že nezíská pro své plánované projekty nezbytná veřejnoprávní povolení, zejména stavební povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit a mít negativní vliv na hospodářskou situaci Emitenta a plnění dluhů z Dluhopisů.

2.1.2.4 Riziko špatného odhadu lokality

Hodnota nemovitosti se mimo jiné odvíjí v závislosti na jejím umístění. Pokud Emitent správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta. To může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

2.1.2.5 Riziko nemožnosti najít vhodného kupce/nájemce pro nemovitost

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může komplikovat hledání vhodného kupce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků Emitenta. To může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

V oblasti pronájmu nemovitostí, může mít Emitent v důsledku převyšující nabídky nemovitostí problém nalézt vhodné nájemce. V případě, že by k takové situaci došlo u většího počtu nemovitostí, může mít taková situace negativní vliv na hospodářskou situaci Emitenta. Emitent však nepovažuje za pravděpodobné, že by pronájem nemovitostí měl tvořit významnou část jeho podnikatelských aktivit, a proto považuje uvedené riziko za velmi nízké.

2.1.2.6 Riziko poklesu hodnoty nemovitosti/nájemného

Emitent je vystaven riziku, že hodnota nemovitostí může mít v budoucnu i klesající tendence. K poklesu cen nemovitostí může dojít v případě, že by nabídka nemovitostí k prodeji v podstatné míře převážila poptávku po nich nebo v případě zhoršení celkové ekonomické situace. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta oproti ceně, která byla Emitentem této nemovitosti přisuzovaná na základě ocenění, mohl by mít tento pokles tržní ceny nemovitosti negativní vliv

na hospodářský výsledek Emitenta. To může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

V oblasti pronájmu nemovitostí, bude Emitent vystaven rovněž riziku snížení tržního nájemného, které může mít negativní dopad na hospodářské výsledky Emitenta. Emitent nicméně nepředpokládá, že by pronájem nemovitostí v budoucnu představoval významnou část jeho podnikatelských aktivit. Z tohoto důvodu Emitent považuje riziko, že by jeho hospodářská situace mohla být negativně ovlivněna v důsledku snížení tržního nájemného, za velmi nízké.

2.1.2.7 Riziko navýšení realizačních nákladů

Výsledek projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu a v hospodářských výsledcích Emitenta. V případě, že se disponibilní finance Emitenta neočekávaně sníží natolik, že nebude schopna realizovat zamýšlené investice, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit jeho hospodářské výsledky. To může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

2.1.2.8 Závislost Emitenta na pronájmu nemovitostí

Hospodářské výsledky Emitenta jsou z části závislé na existenci nájemců, kteří jsou schopni řádně a včas splácet sjednané nájemné. Pokud by došlo ke ztrátě významné části nájemců, za něž by se Emitentovi nepodařilo nalézt náhradu, mohla by tato skutečnost negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta.

Emitent nicméně nepředpokládá, že by pronájem nemovitostí v budoucnu představoval významnou část jeho podnikatelských aktivit. Z tohoto důvodu Emitent považuje riziko, že by jeho hospodářská situace mohla být negativně ovlivněna v důsledku ukončení nájemních vztahů ze strany více nájemců, za velmi nízké.

2.1.2.9 Riziko spojené se selháním nemovitostní společnosti

Emitent v oblasti realit investuje rovněž nepřímo – prostřednictvím nabývání podílů na nemovitostních společnostech. Emitent může nemovitostní společností poskytovat rovněž zápůjčky, úvěry či jiné financování za účelem realizace nemovitostních projektů. Nemovitostní společnosti jsou obchodními společnostmi a mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. Realizací tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty účasti Emitenta v nemovitostní společnosti či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek nemovitostní společnosti), resp. nemožnosti jejího prodeje. V případě, že Emitent nemovitostní společnosti poskytl financování, nemusí být nemovitostní společnost v důsledku nepříznivého vývoje své hospodářské situace zcela nebo z části schopna Emitentovi vrátit poskytnuté finanční prostředky, což může mít negativní vliv na hospodářskou situaci Emitenta.

2.1.2.10 Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

S investováním do nemovitostí je spojeno riziko vyplývající s jejich nízkou likviditou. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nečekané dlouhodobé nelikvidnosti určité nemovitosti nebo více nemovitostí, může tato skutečnost narušit obchodní plán Emitenta a v krajních případech může rovněž negativně ovlivnit výnosnost celého projektu. To může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

2.1.2.11 Rizika související s akvizicí nemovitostí

Nabývání nemovitosti či účasti na nemovitostních společnostech do majetku Emitenta je spojeno s celou řadou formalit, jejichž absence může vest k neplatnosti převodu. Na nemovitostech pak mohou vážnout právní vady (zejména v podobě věcných práv třetích osob). Emitent se snaží toto riziko eliminovat právními prověrkami nabývaných aktiv a pečlivou přípravou smluvní dokumentace. Nelze však zcela vyloučit, že u nově nabývaných nemovitostí nemůže dojít k tomu, že převodce bude později sporovat nabytí vlastnického práva Emitentem, případně že k nemovitosti budou existovat práva třetích osob, která mohou omezit či znemožnit její využití.

2.1.2.12 Rizika související s přístupy k nemovitostem a inženýrskými sítěmi

Výstavba nových projektů může být spojena s potřebou právně a fakticky zajistit přístup k veřejným komunikacím a inženýrským sítím, a to případně i přes sousední pozemky. Emitent se snaží eliminovat riziko sporů s vlastníky sousedních pozemků tím, že investuje pouze do projektů, kde je přístup k veřejným komunikacím či a inženýrským sítím již zajištěn. Tak tomu však nemusí být ve všech případech a nelze tedy vyloučit, že v budoucnu nedojde ke sporům s vlastníky sousedních pozemků, což může vest k dodatečným nákladům na straně Emitenta a v krajním případě rovněž ke ztrátě přístupu k veřejným komunikacím či inženýrským sítím.

2.1.2.13 Riziko subdodavatelů

Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena se smluvní dokumentací se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednané až během výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vest k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se

však může objevit i po dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. Můžou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou. Tato rizika se mohou negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta, což by mohlo mít negativní vliv na tvorbu zisku Emitenta. To může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

2.2. Rizika faktory vztahující se k Dluhopisům

Rizika spojená s Dluhopisy zahrnují zejména následující rizikové faktory:

2.2.1. Obecná rizika spojená s Dluhopisy

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

- mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků) přímo nebo odkazem;
- mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio;
- mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a
- být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

2.2.2. Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj

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

2.2.3. Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta (vyjma omezení vyplývajících z Emisních podmínek). Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

2.2.4. Riziko likvidity

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

2.2.5. Riziko zkrácení objednávky Dluhopisů

Potenciální kupující Dluhopisů by si měli být vědomi, že Manažer bude oprávněn objednávkou Dluhopisů dle vlastního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez prodlení vrácen na účet investora.

V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor moci uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tudíž může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

2.2.6. Poplatky

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

2.2.7. Riziko nesplacení

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

2.2.8. Riziko předčasného splacení

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

2.2.9. Zdanění

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

2.2.10. Inflace

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

2.2.11. Zákonnost koupě

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

2.2.12. Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou

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

2.2.13. Zajištění je závislé na hospodářské situaci Emitenta

Hodnota Zajištění (jak je definováno v Emisních podmínkách) je závislá na hospodářské situaci Emitenta. V případě, že dojde k jejímu zhoršení, sníží se i hodnota zastavených Akcií. Existuje tedy riziko, že v případě realizace zástavního práva k Akciím nebudou finanční prostředky určené k distribuci Vlastníkům Dluhopisů postačovat k pokrytí jejich splatných pohledávek za Emitentem. Dále existuje riziko, že Akcie bude obtížné či v

důsledku nezájmu nemožné v rámci realizace Zajištění zpeněžit nebo že proces prodeje bude nezvykle dlouhý – všechny tyto skutečnosti mohou mít za následek, že pohledávky Vlastníků Dluhopisů za Emitentem nebudou plně a v rozumném čase uspokojeny.

2.2.14. Riziko spojené s výkonem Zajištění prostřednictvím Agentu pro zajištění

Dluhopisy jsou zajištěny Zajištěním zřízeným ve prospěch Agentu pro zajištění jednajícího ve prospěch Vlastníků Dluhopisů na základě zástavních smluv uzavřených mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a Mateřskou společností a Natland Finance investičním fondem jako zástavci, jak je uvedeno v Emisních podmínkách. V případě realizace Zajištění, bude výtěžek krácen mimo jiné o odměnu a související náklady Agentu pro zajištění za výkon činnosti Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění má na základě příslušné zástavní smlouvy na odměnu ve výši 3 % z částky získané realizací Zajištění.

V závislosti na způsobu realizace Zajištění může být nutné či vhodné za tímto účelem angažovat třetí strany (např. znalce, exekutory apod.), které si mohou za tyto služby účtovat další poplatky, jejichž přesná výše však nebude investorům upřesněna, nicméně bude odpovídat běžnému tržnímu standardu.

2.2.15 Riziko neexistence ručitele

Žádná ze společností ze skupiny Emitenta se nezaručila za dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů. V případě neschopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů tak neexistuje žádná jiná společnost ze skupiny Emitenta, která by byla povinna uspokojit (a to i částečně) pohledávky vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi. Mateřská společnost a Natland Finance investiční fond, které zřídily zástavní právo k Akciím ve prospěch Agentu pro zajištění jednajícího ve prospěch Vlastníků Dluhopisů na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a Mateřskou společností a Natland Finance investičním fondem jako zástavci, neručí za splnění závazků z Dluhopisů svým majetkem s výjimkou Akcií.

III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Na oficiální webové adrese Emitenta www.nrif.cz v sekci „Pro investory“ lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem:

Informace	Dokument	Přesná URL adresa
Účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2018 do 30.9.2018. Zpráva nezávislého auditora	Výroční zpráva Emitenta 2018	http://www.nrif.cz/pro-investory.html - s. 29 a 34 – zpráva auditora; - s 36 až 75 – účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2018 do 30.9.2018.
Účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2017 do 31.12.2017. Zpráva nezávislého auditora	Výroční zpráva Emitenta 2017	http://www.nrif.cz/pro-investory.html - s. 20 a 24 – zpráva auditora; - s 26 až 58 – účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2017 do 31.12.2017.

IV. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Zastupitelné zaknihované dluhopisy vydávané společností Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 24130249, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 17277 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "**Emitent**"), v celkové předpokládané jmenovité hodnotě až 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých) s možným navýšením až do výše 50% celkové předpokládané jmenovité hodnoty, nesoucí pevný úrokový výnos ve výši 5,47 % p.a., splatné v roce 2024 (dále jen "**Emise**" a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen "**Dluhopisy**"), se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen "**Emisní podmínky**") a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o dluhopisech**"). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím statutárního ředitele Emitenta ze dne 16. dubna 2019 a správní rady Emitenta ze dne 16. dubna 2019. Dluhopisům bylo Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s., IČO: 250 81 489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308 (dále jen "**Centrální depozitář**") přiděleno mezinárodní identifikační číslo ISIN CZ0003521643. Název Dluhopisu je "NATLAND R. 5,47/24".

Dluhy z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny Zástavním právem (jak je definováno níže).

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat J & T BANKA, a.s., se sídlem na adrese Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 18600, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1731 vedenou Městským soudem v Praze (dále též jen "**Administrátor**"). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům Dluhopisů (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními jednáními v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen "**Smlouva s administrátorem**"). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek.

Emitent požádá prostřednictvím J & T BANKA, a.s. (dále též jen "**Kotační agent**") o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (dále jen "**BCPP**") a předpokládá, že obchodování s Dluhopisy bude zahájeno k Datu Emise, tj. k 27. květnu 2019, nebo kolem tohoto data.

Některé činnosti související s kontrolou výpočtu ukazatele LTV a informační povinností Emitenta vůči Vlastníkům Dluhopisů, jak je uvedeno níže, vykonává jako agent pro výpočty J & T BANKA, a.s. (dále též jen "**Agent pro výpočty**").

Zavazuje-li se Emitent v těchto Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu § 1769, věta druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "**NOZ**"), že třetí osoba splní, co bylo ujednáno. První věta § 1769 NOZ se v daných případech nepoužije.

Pojmem "nemovitost" se v těchto Emisních podmínkách dle kontextu rozumí nemovitá věc, včetně stavby, která je součástí pozemku, resp. budova, která není součástí pozemku. Nájemním vztahem se pak pro účely těchto Emisních podmínek rozumí dle kontextu též vztah podnájemní.

1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1. Podoba, forma, jmenovitá hodnota, předpokládaný objem emise

Dluhopisy jsou zaknihovanými cennými papíry a mají formu na doručitele. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých). Počet Dluhopisů je 30.000 (slovy: třicet tisíc) kusů. Emitent má právo k Datu emise či v průběhu Lhůty pro upisování dluhopisů vydat Dluhopisy ve větším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, objem tohoto navýšení nepřekročí 50 % (padesát procent) předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů. Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně (v transích) během Lhůty pro upisování dluhopisů.

1.2. Oddělení práva na výnos; výměnná a předkupní práva

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

1.3. Vlastníci Dluhopisů

Pro účely Emisních podmínek se "**Vlastníkem Dluhopisu**" rozumí osoba, není-li prokázán opak, pro kterou je v rámci evidence zaknihovaných cenných papírů veden Centrálním depozitářem nebo osobou oprávněnou vést evidenci navazující na centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů, účet vlastníka („Účet vlastníka“), na které je Dluhopis evidován.

Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat

každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou mít Dluhopis z jakýchkoli důvodů zapsán na svém účtu vlastníka v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora.

1.4. Převod Dluhopisů

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

1.5. Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi nebyl přidělen rating společností registrovanou dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

1.6. Povinnost splatit jmenovitou hodnotu

Emitent se zavazuje, že splatí jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami.

1.7. Schválení a povolení

Tyto Emisní podmínky, jakož i vydání Dluhopisů, bylo schváleno rozhodnutím statutárního ředitele Emitenta dne 16. dubna 2019. Emitent prohlašuje, že pro vydání Dluhopisů se nevyžadují žádná další usnesení, povolení nebo schválení.

1.8. Rovné postavení

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

2. OBJEM EMISE, EMISNÍ KURZ, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ

2.1. Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 27. května 2019 (dále jen "**Datum emise**"). Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která poběží ode dne 27. května 2019 do 17. května 2020 (dále jen "**Emisní lhůta**"), respektive dodatečné lhůty pro upisování (dále také "**Dodatečná emisní lhůta**"), kterou může Emitent stanovit a v jejím rámci vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky.

2.2. Emisní kurz

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. 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 vedoucího manažera Emise, společnosti J & T BANKA, a.s. (dále též "**Manažer**"). Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Emitent nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně odkupovat.

2.3. Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny všem kategoriím investorů v České republice, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy České republiky.

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

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, nebyla stanovena. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise.

Celková částka, kterou je upisovatel povinen uhradit, se stanoví jako součin emisního kurzu a počtu upsaných dluhopisů daným upisovatelem. Upisovatelé jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Manažera n nejpozději do data, které bude jako datum provedení pokynu určeno v pokynu k nákupu Dluhopisů, který Vlastník Dluhopisu zadá Manažerovi.

Investoři mají povinnost nechat si zřídit (pokud již tento zřízený nemají) majetkový účet v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené Centrálním depozitářem, nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři.

Vypořádání úpisu dluhopisů bude probíhat formou DVP (*delivery versus payment*) prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

Za účelem úspěšného vypořádání Dluhopisů upisovatelé Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Manažera nebo jeho zástupců. Zejména, pokud není upisovatel Dluhopisů sám účastníkem Centrálního depozitáře si stanovit jako svého zástupce účastníka Centrálního depozitáře, a musí mu dát pokyny k realizaci všech opatření nezbytných pro primární vypořádání Dluhopisů. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou nabyvateli řádně dodány, pokud nabyvatel či daný účastník Centrálního depozitáře ho zastupuje, který ho zastupuje, nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné kroky za účelem vypořádání Dluhopisů.

Konečné výsledky nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta, www.nrif.cz, v sekci „Pro investory“ a na webových stránkách Manažera, www.jtbank.cz, v sekci Emise cenných papírů, a to bezprostředně po jejím ukončení.

3. STATUS DLUHOPISŮ

3.1. Status Dluhopisů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zástavním právem (jak je tento pojem definován níže) k Akciím ve prospěch Vlastníků Dluhopisů, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

3.2. Zajištění dluhů z Dluhopisů a Agent pro zajištění

3.2.1. Zajištění dluhů z Dluhopisů

Dluhy Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny zástavními právy zřízenými ve prospěch Vlastníků Dluhopisů na základě:

- a) zástavní smlouvy (dále jen „**Zástavní smlouva 1**“) uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a společností NATLAND Group, SE, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 029 36 992, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 1396 (dále jen „**Mateřská společnost**“) jako zástavcem (dále jen „**Zástavní právo 1**“) k níže uvedeným akciím vydaným Emitentem:
 - (i) 1.114 ks zakladatelských kusových akcií na jméno vydaných Emitentem o jmenovité hodnotě 100 Kč každá (dále jen „**Zakladatelské akcie 1**“), které nahrazuje hromadná zakladatelská akcie na jméno č. 01 vydaná Emitentem dne 12. dubna 2019 na řad Mateřské společnosti; a
 - (ii) 2.228.000 ks investičních výkonnostních kusových akcií na jméno vydaných Emitentem, které nahrazuje hromadná investiční akcie na jméno č. 02 vydaná Emitentem dne 12. dubna 2019 na řad Mateřské společnosti, ISIN CZ0008042090 (dále jen „**Investiční akcie 1**“; Zakladatelské 1 a Investiční akcie 1 společně jako „**Akcie 1**“); a
- b) zástavní smlouvy (dále jen „**Zástavní smlouva 2**“) uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a společností Natland Finance investiční fond, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 03073866, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19802 (dále jen „**Natland Finance investiční fond**“) jako zástavcem (dále jen „**Zástavní právo 2**“) k níže uvedeným akciím vydaným Emitentem:
 - (i) 126 ks zakladatelských kusových akcií na jméno vydaných Emitentem o jmenovité hodnotě 100 Kč každá (dále jen „**Zakladatelské akcie 2**“), které nahrazuje hromadná zakladatelská akcie na

- jméno č. 02 vydaná Emitentem dne 12. dubna 2019 na řad Natland Finance investičního fondu; a
- (ii) 252.000 ks investičních výkonnostních kusových akcií na jméno vydaných Emitentem, ISIN CZ0008042090, které nahrazuje hromadná investiční akcie na jméno č. 01 vydaná Emitentem dne 12. dubna 2019 na řad Natland Finance investičního fondu (dále jen „**Investiční akcie 2**“; Zakladatelské 2 a Investiční akcie 2 společně jako „**Akcie 2**“); (dále společně jen jako „**Zástavní práva**“ či „**Zajištění**“).

Práva ze Zajištění jsou vykonávána prostřednictvím Agentu pro zajištění, a to na základě Zástavní smlouvy, těchto Emisních podmínek a smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (dále jen "**Smlouva s Agentem pro zajištění**").

Zástavní právo k Akciím bude zřízeno na základě Zástavní smlouvy 1 a Zástavní smlouvy 2 (dále jen „**Zástavní smlouvy**“) a převzetí a předáním Akcií 1 a Akcií 2 (dále jen „**Akcie**“) s vyznačeným zástavním rubropisem Agentovi pro zajištění, a to nejpozději k Datu Emise.

Ve snaze zlepšit postavení Vlastníků dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů Zástavními právy s pomocí institutu Agentu pro zajištění, který bude jako zástavní věřitel stranou Zástavních smluv a je zavázán vyplatit plnění získané ze zajištění (po odečtení nákladů na realizaci Zajištění a odměny Agentu pro zajištění za podmínek uvedených níže) Administrátorovi za účelem jeho výplaty Vlastníkům dluhopisů v rozsahu nesplněného peněžitého dluhu Emitenta.

Zajištění bude účinné i po jakékoliv změně Emisních podmínek a bude zajišťovat dluhy z Dluhopisů podle takto změněných Emisních podmínek.

3.2.2. Agent pro zajištění

"**Agentem pro zajištění**" je J & T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378, se sídlem na adrese Praha 8, Pobřežní 297/14, PSČ 18600, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1731 vedenou Městským soudem v Praze.

Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s Agentem pro zajištění.

Agent pro zajištění je ustanoven a svou funkci vykonává v souladu s § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele ve vztahu k Zajištění vlastním jménem ve prospěch Vlastníků Dluhopisů, a to včetně výkonu práv v insolvenčním řízení, v průběhu výkonu rozhodnutí nebo exekuce, pokud tato řízení souvisí či se týkají Zajištění. Práva a povinnosti Agentu pro zajištění jako věřitele a zástavního věřitele jednajícího ve prospěch Vlastníků Dluhopisů vůči Mateřské společnosti a Natland Finance investičnímu fondu jako zástavcům jsou upraveny v Zástavních smlouvách.

Úpisem či koupí dluhopisů dále každý Vlastník Dluhopisů souhlasí s ustanovením Agentu pro zajištění v souladu se Zákonem o dluhopisech, těmito Emisními podmínkami a Smlouvou s agentem pro zajištění.

3.2.3. Práva a povinnosti Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je při výkonu práv z Dluhopisů ve vztahu k Zajištění vždy vázán rozhodnutím Vlastníků Dluhopisů přijatým na Schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.1.1). K přijetí takového rozhodnutí Schůze postačí prostá většina přítomných Vlastníků Dluhopisů.

Schůze může rovněž rozhodnout o změně v osobě Agentu pro zajištění. K přijetí takového rozhodnutí Schůze postačí prostá většina přítomných Vlastníků Dluhopisů. Rozhodne-li Schůze o změně v osobě Agentu pro zajištění, přechází práva a povinnosti ze Zástavní smlouvy, Smlouvy s Agentem pro zajištění (v rozsahu upravujícím postavení Agentu pro zajištění) a těchto Emisních podmínek na nového agenta pro zajištění.

Agent pro zajištění zpřístupní Vlastníkům Dluhopisů bez zbytečného odkladu podstatné informace týkající se Zajištění, zejména informace o případném výkonu Zástavního práva.

Agent pro zajištění vykonává svou činnost s odbornou péčí, zejména jedná kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků Dluhopisů.

Agent pro zajištění je oprávněn:

- a) uplatňovat ve prospěch Vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním,
- b) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta,
- c) činit ve prospěch Vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním.

Při výkonu uvedených práv se na Agenta pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky. Agent pro zajištění není při výkonu svých práva a plnění svých povinností správcem cizího majetku podle NOZ.

V rozsahu, v jakém Agent pro zajištění uplatňuje práva ze Zajištění, nemohou Vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo Vlastníků Dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Agenta pro zajištění.

Pro vyloučení pochybností se stanoví, že pokud Agent pro zajištění má dle Emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění, kterékoliv Zástavní smlouvy či jiného dokumentu či smlouvy související s Emisí vyslovovat souhlas s jakýmkoliv jednáním, posuzovat splnění podmínek stanovených v Emisních podmínkách, Smlouvě s Agentem pro zajištění, v Zástavních smlouvách či v jiném dokumentu či smlouvě související s Emisí, včetně podmínek, které mají být splněny způsobem uspokojivým pro Agenta pro zajištění, nebo se vzdávat jakýchkoliv práv, včetně Zástavních práv, je Agent pro zajištění vždy oprávněn si vyžádat stanovisko Schůze k takové věci a Emitent je povinen za tímto účelem Schůzi bez zbytečného odkladu svolat. Do rozhodnutí Schůze není Agent pro zajištění povinen příslušné jednání uskutečnit a nebude odpovědný za jakékoliv prodloužení, pokud požadovanou součinnost neposkytne před rozhodnutím ze strany Schůze.

3.2.4. Dokumentace týkající se Zástavních práv a Agenta pro Zajištění

Zástavní smlouvy jsou zpřístupněny v českém jazyce na webových stránkách Emitenta www.nrif.cz, v sekci "Pro investory" a dále v sídle Emitenta na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 a v Určené provozovně v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod, a to na nosiči informací, který investorům umožňuje reprodukci Zástavní smlouvy v nezměněné podobě a uchování tak, aby mohly být využívány alespoň do data splatnosti Dluhopisů.

Zájemcům o dluhopisy (a následně Vlastníkům dluhopisů) se doporučuje, aby se s těmito dokumenty seznámili, neboť obsahují práva a povinnosti Emitenta a Agenta pro zajištění nad rámec těchto Emisních podmínek, omezení odpovědnosti Agenta pro zajištění, způsob případného zpeněžení aktiv zatížených Zástavními právy a jsou důležité pro uspokojení dluhů z Dluhopisů v případě, že Emitent dluhy z Dluhopisů nesplní řádně a včas. Úpisem či koupí Dluhopisů každý Vlastník dluhopisu potvrzuje, že se seznámil se Zástavní smlouvou a že s těmito podmínkami souhlasí.

3.2.5. Odpovědnost Agenta pro zajištění

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům dluhopisů za (i) neplatnost, neúčinnost či nevyhahatelnost Zástavních práv nebo Zákazů, (ii) obsah jakékoliv Zástavní smlouvy a jakýchkoliv dalších dokumentů souvisejících se zajištěním včetně sjednaných způsobů realizace Zástavních práv, (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 Zástavními smlouvami, Zástavními právy či Zákazy, ani za (v) jakoukoli újmu způsobenou Emitentovi nebo Vlastníkům dluhopisů při plnění jeho povinností jako Agenta pro zajištění, s výjimkou újmy způsobené úmyslně či z hrubé nedbalosti Agentem pro zajištění. Povinnost Agenta 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.

3.2.6. Zřízení Zajištění

Emitent zřídí, resp. zajistí zřízení Zajištění, nejpozději k Datu Emise a bude Zajištění řádně udržovat, resp. zajistí jeho udržování v plném rozsahu až do okamžiku splnění veškerých svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům Dluhopisů za to, že Zajištění platně nevzniklo či nenabylo účinnosti, nebo že učinil nebo neučinil jakékoli jednání v souvislosti s jakoukoli Zástavní smlouvou, ledaže k uvedenému došlo v důsledku hrubé nedbalosti nebo úmyslného protiprávního jednání Agenta pro zajištění.

3.2.7. Postup v případech prodloužení se zřízením Zajištění nebo ztráty Zajištění

Pokud nedojde ke zřízení Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 3.2.4 či pokud dojde částečně či zcela k zániku Zajištění, je Emitent (s výjimkami uvedenými níže) povinen neprodleně svolat Schůzi, na které odůvodní takovou skutečnost. Schůze následně prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků Dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění, stanovení lhůty k novému zřízení Zajištění nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

Jestliže Schůze nerozhodne o předčasné splatnosti Dluhopisů, pak osoba, která byla oprávněna k účasti a hlasování na Schůzi a podle zápisu z této Schůze pro přijetí usnesení Schůze nehlasovala (tj. hlasovala pro usnesení o předčasné splatnosti nebo nehlasovala) nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen "Žadatel"), může požadovat předčasné splacení jmenovité hodnoty a poměrné části výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizí. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů od uveřejnění takového usnesení Schůze písemným oznámením (dále jen "Žádost") zaslaným Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora, jinak zaniká. Výše uvedené částky se

stávají splatné 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost Administrátorovi doručena (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

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

3.2.8. Výkon Zástavních práv prostřednictvím Agent pro zajištění

O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agent pro zajištění, včetně výkonu Zástavních práv, rozhoduje Schůze svolaná v souladu s těmito Emisními podmínkami, pokud kterýkoliv dluh zajištěný kteroukoliv Zástavní smlouvou nebude splněn řádně a včas. O vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agent pro zajištění, včetně výkonu Zástavních práv, rozhodne Schůze prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů s tím, že zároveň určí i společný postup a způsob výkonu Zástavních práv v souladu s právními předpisy a právy a povinnostmi sjednanými v Zástavních smlouvách a v těchto Emisních podmínkách, zejména ve vztahu ke způsobu realizace, lhůtám a omezením zástavního věřitele. Nebude-li Schůze tato omezení respektovat, není Agent pro zajištění jejími pokyny vázán.

Do rozhodnutí Schůze není Agent pro zajištění povinen Zástavní práva vykonat, ledaže jde o jednání, které je dle výhradního názoru Agent pro zajištění nezbytné pro zachování nebo ochranu práv ze Zástavních smluv a zároveň hrozí nebezpečí prodlení.

V rozsahu, v jakém uplatňuje práva ze Zástavních práv spojená s Dluhopisy Agent pro zajištění, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tímto není dotčeno právo Vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Agent pro zajištění.

Každý Vlastník dluhopisů musí, na základě žádosti od Agent pro zajištění, uskutečnit jakékoliv jednání nutné v souvislosti s výkonem Zástavních práv. Toto zahrnuje i přistoupení k jakémukoli řízení jako spolunavrhovatel společně s Agentem pro zajištění.

3.2.9. Postup Agent pro zajištění při výkonu Zajištění

Pokud kterýkoliv dluh zajištěný kteroukoliv Zástavní smlouvou nebude splněn řádně a včas a následně Schůze v souladu s článkem 3.2.8 rozhodne o vymáhání dluhů Emitenta prostřednictvím Agent pro zajištění a případném výkonu Zástavních práv (včetně způsobu výkonu Zástavních práv) bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím Schůze, včetně výkonu Zástavních práv určeným způsobem, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem, Administrátorem či kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané Schůze přistoupí Agent pro zajištění k výkonu Zajištění.

Agent pro zajištění je oprávněn zdržet se jednání dle rozhodnutí Schůze, pokud Schůze současně nerozhodla o způsobu poskytnutí potřebné záruky či jiné jistoty, kterou si Agent pro zajištění může rozumně vyžádat (ať již ve formě zálohy či jinak) za všechny náklady, nároky, ztráty, výdaje (včetně nákladů právního zastoupení a nákladů jiných odborných poradců) a finanční povinnosti společně s příslušnou DPH, které Agentovi pro zajištění vzniknou nebo mohou vzniknout v souvislosti s jednáním dle rozhodnutí Schůze, nebo takovou záruku či jinou jistotu neobdržel.

Plnění získané ze Zajištění náleží Vlastníkům Dluhopisů. Plnění získané ze Zajištění Agent pro zajištění po odečtení (i) svých nákladů a případných dalších nákladů na výkon Zajištění a (ii) odměny ve výši 3 % z výtěžku realizace Zástavních práv a svých pohledávek zajištěných na základě Zástavních smluv (ovšem bez dvojího započítávání) převede na účet Administrátora za účelem výplaty Vlastníkům Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami

Každému Vlastníku Dluhopisů náleží k uspokojení jeho pohledávek z Dluhopisů vůči Emitentovi (tj. zejména k úhradě jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlého a dosud nesplaceného Výnosu) plnění získané ze Zajištění (po odečtení nákladů na realizaci zajištění a odměnu Agent pro zajištění) v poměru jmenovité hodnoty Dluhopisů tohoto Vlastníka Dluhopisů k celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených Dluhopisů – počítáno ke dni přijetí plnění ze Zajištění Agentem pro Zajištění.

Případný přebytek pak bude po úhradě veškerých dluhů z Dluhopisů vrácen Mateřské společnosti a Natland Finance investičnímu fondu jako zástavcům.

V průběhu výkonu svých práv a povinností bude Agent pro zajištění informovat (sám nebo prostřednictvím Administrátora) Vlastníky Dluhopisů o postupu při realizaci Zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se Zajištěním, a to prostřednictvím internetových stránek Agent pro zajištění, nerozhodne-li Schůze jinak.

V případě, že výtěžek z výkonu Zajištění (po odečtení nákladů na realizaci zajištění a odměnu Agentu pro zajištění) nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci Dluhopisů uspokojeni z výtěžku výkonu Zajištění poměrně podle jmenovité hodnoty Dluhopisů tohoto Vlastníka Dluhopisů k celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených Dluhopisů – počítáno ke dni přijetí plnění ze Zajištění Agentem pro Zajištění. Neuspokojená část pohledávek z Dluhopisů bude vymahatelná proti Emitentovi v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Plnění získané ze Zajištění představuje do okamžiku jeho výplaty Vlastníkům Dluhopisů majetek zákazníka podle § 128 odst. 12 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a je tak předmětem ochrany záručního systému provozovaného Garančním fondem obchodníků s cennými papíry.

4. POVINNOSTI EMITENTA

4.1. Povinnost zdržet se zřízení zajištění k majetku Emitenta

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoli svých dluhů či dluhů třetích osob včetně osob ze Skupiny (jak je níže v tomto článku 4.1 definovaná) zástavními nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních práv nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů byly (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12 těchto Emisních podmínek).

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na:

- (a) jakákoli zástavní nebo jiná zajišťovací práva třetích osob, jaká se obvykle poskytují v rámci podnikatelské činnosti provozované Emitentem nebo zřízená v souvislosti s obvyklými operacemi Emitenta, pokud, pokud se jedná o některý z případů uvedených níže:
 - (i) zajišťovaný dluh nebo zajišťované dluhy ve svém souhrnu nepřekročí částku 3.000.000 Kč vůči všem věřitelům mimo věřitelů uvedených v bodech (ii) až (v) a dále pod písmenem (b) níže, a/nebo
 - (ii) zástavní právo zřízené k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta či zástavní právo nebo jiná forma zajištění zřízeného k jiným aktivům Emitenta, pokud bylo zajištění zřízeno ve prospěch finanční instituce, která Emitentovi poskytla financování nebo refinancování nabytí nemovitosti, a pokud je zřízení takového zajištění vzhledem k tržní praxi obvyklé,
 - (iii) zástavní právo zřízené k podílům v nemovitostních společnostech nabývaných Emitentem ve prospěch finanční instituce, která Emitentovi poskytla financování nebo refinancování k nabytí účasti na takové nemovitostní společnosti a/nebo
 - (iv) zástavní právo zřízené k nemovitostem ve vlastnictví nemovitostní společnosti zřízené ve prospěch financující finanční instituce, která nemovitostní společnosti poskytla financování nebo refinancování k nabytí nemovitosti a/nebo
 - (v) jiné zajištění (včetně dohody o podřízení pohledávek Emitenta za nemovitostní společností pohledávkám finanční instituce) zřízené k aktivům v majetku Emitenta nebo nemovitostní společnosti, pokud bylo zřízeno za účelem zajištění financování nebo refinancování poskytnutého dle bodu (iii) nebo (iv) výše ve prospěch finanční instituce, která Emitentovi nebo nemovitostní společnosti poskytla financování nebo refinancování a pokud je zřízení takového zajištění vzhledem k tržní praxi obvyklé.
- (b) jakákoli zástavní nebo jiná zajišťovací práva třetích osob (stávající či budoucí) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta existujících k Datu emise; nebo
- (c) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

Pojem "Skupina" pro účely těchto Emisních podmínek zahrnuje Emitenta a jakoukoli českou obchodní korporaci či obdobnou entitu založenou a existující podle jiného právního řádu, v níž má Emitent přímý či nepřímý podíl na hlasovacích právech ve výši alespoň 20 %.

4.2. Povinnost dodržovat ukazatel LTV

Emitent se zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami bude ve vztahu ke Skupině vždy splněn ukazatel LTV.

Ukazatel LTV je definován

jako: $LTV = (Z-H) / A$

Kde:

Z (nominální hodnoty závazků Skupiny) znamená prostý součet závazků Skupiny z Dluhopisů a dalších závazků Skupiny z úvěrů zápůjček či jiné formy financování poskytnutého Skupině třetími osobami s výjimkou financování poskytnutého bezúplatně (tj. bez úroků či jiných poplatků). Hodnota ukazatele se zvyšuje rovněž o jakékoli Ručení (jak je definováno v čl. 4.4 níže) zřízené společností ze Skupiny. Pro vyloučení pochybností nebude pro účely výpočtu LTV za závazek považováno Ručení, případně jakékoli zajištění zřízené společností ze Skupiny za účelem zajištění úhrady vlastních dluhů Skupiny, pokud je dluh, který takové Ručení či jiné zajištění zajišťuje již pro účely výpočtu LTV evidován jako dluh Skupiny, a to v rozsahu takto evidovaného dluhu. Dluhy podřízené dluhům z Dluhopisů se pro výpočet ukazatele nezohlední;

H (likvidní peněžní prostředky Skupiny) znamená prostý součet peněžních prostředků, které má Skupina k dispozici v hotovosti či na bankovních účtech Skupiny a se kterými může Skupina volně nakládat s výjimkou peněžních prostředků, které Skupině poskytli klienti Skupiny jako zálohu na úhradu kupní ceny bytové jednotky či jiné nemovitosti, jejíž výstavbu realizuje příslušná společnost ze Skupiny;

A (hodnoty aktiv ve vlastnictví Skupiny) znamená prostý součet hodnoty níže uvedených aktiv Skupiny:

- (a) nemovitostí v majetku všech společností ze Skupiny (dále jen „**Nemovitosti**“) stanovenou nezávislým znalcem na trhu nemovitostí akceptovatelným pro Agenta pro výpočty (dále jen „**Posudek**“). Seznam akceptovatelných nezávislých znalců bude uveden ve Smlouvě s administrátorem uzavřené mezi Emitentem a Administrátorem, který působí rovněž jako Agent pro výpočty, jejíž kopie bude Vlastníkům Dluhopisů k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora. Ocenění musí odpovídat standardům na tuzemském trhu oceňování nemovitostí. V případě nemovitostí, na kterých má být realizován developerský projekt a pro který nebylo vydáno alespoň územní rozhodnutí ohledně výstavby, bude jako oceňovací metoda použita metoda nákladová. Výsledná hodnota nemovitosti bude určena poměrně podle výše podílu Emitenta;
- (b) nových developerských projektů, které není možné stanovit jejich hodnotu na základě Posudku (dále jen „**Developerský projekt**“). Hodnota aktiva bude určena jako hodnota pozemku stanovená dle posudku podle písm. a) výše a částky prokazatelných nákladů, které Emitent na developerský projekt vynaložil. Výše nákladů vynaložených na developerský projekt bude stanovena na základě vyúčtování předloženého Emitentem a akceptovaného Agentem pro výpočty;
- (c) V případě podílů Emitenta na společnostech, které vlastní nemovitost, bude hodnota společnosti určena jako součet (i) hodnoty nemovitostí ve vlastnictví nemovitostní společnosti určené obdobně dle písm. a) výše, (ii) hodnoty developerských projektů, u nichž není možné hodnotu stanovit na základě nezávislého odhadu, určené obdobně dle písm. b) výše, (iii) peněžní prostředky, které má nemovitostní společnost k dispozici v hotovosti či na bankovních účtech včetně peněžních prostředků uložených na účtech pro termínované vklady a jiných obdobných účtech, kde je nemovitostní společnost v dispozicích s peněžními prostředky omezena pouze z časového hlediska s výjimkou peněžních prostředků, které představují zálohu na úhradu kupní ceny bytové jednotky či jiné nemovitosti, jejíž výstavbu nemovitostní společnost realizuje (dále jen „**Hodnota aktiv nemovitostní společnosti**“). Výsledná hodnota podílu na nemovitostní společnosti pak bude určena poměrně podle výše podílu Emitenta v nemovitostní společnosti vzhledem k Hodnotě aktiv nemovitostní společnosti. Pro vyloučení pochybností nemovitosti a developerské projekty ve vlastnictví nemovitostních společností nebudou zohledňovány jako Nemovitosti, resp. Developerské projekty Emitenta dle písm. a) a b) výše;
- (d) podílů Emitenta na jiných než nemovitostních společnostech, jejichž hodnota bude určena dle účetní závěrky Emitenta a bude násobena koeficientem 0,9;
- (e) pohledávek Emitenta z úvěrů, půjček či jiného financování poskytnutého Emitentem jejichž hodnota bude určena dle součtu nesplacené jistiny a úroku, na který Emitentovi vzniklo či v budoucnu vznikne právo a bude násobena koeficientem 0,9.

(dále společně jako „**Aktiva**“).

Ukazatel LTV nesmí činit více, než jsou níže uvedené hodnoty:

Rok, ve kterém je ukazatel vypočítáván	Maximální výše ukazatele LTV
2019	75 %
2020	72,5 %
2021	70 %
2022	67,5 %
2023 a 2024	65 %

Výpočet ukazatele LTV bude prováděn pro každý kalendářní půl rok. Výpočet ukazatele LTV bude poprvé proveden Emitentem k 30.6.2019 a předložen Agentovi pro výpočty nejpozději k 30.9. 2019. Další výpočet ukazatele LTV bude pro rok 2019 proveden k 31.12.2019 a předložen Agentovi pro výpočty nejpozději k 30.4.2020. Následně vždy po uplynutí každých 6 (šest) měsíců, tj. k 30.6. a 31.12. a předkládány Agentovi pro výpočty nejpozději k 30.9 a 30.4. Výpočty LTV budou Agentovi pro výpočty předloženy ve formě stanovené ve Smlouvě s administrátorem a v těchto Emisních podmínkách, a to prostřednictvím LTV certifikátu, který bude odpovídat vzoru, který tvoří přílohu č. 1 těchto Emisních podmínek (dále jen „**LTV certifikát**“) a zprávy nezávislého auditora k výpočtu ukazatele LTV, která tvoří přílohu 2a a 2b těchto Emisních podmínek. Agent pro výpočty zajistí, aby LTV certifikát a kompletní zpráva nezávislého auditora k výpočtu ukazatele LTV spolu s přílohami (včetně případných výhrad auditora k hodnotě LTV a/nebo způsobu výpočtu hodnoty LTV) byly bez zbytečného prodlení Vlastníkům Dluhopisů na jejich náklady k dispozici k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora. Každý LTV certifikát bude podepsán pověřeným zmocněncem, tzn. osobou oprávněnou zastupovat statutárního ředitele Emitenta.

Ukazatel LTV za Skupinu bude ověřen auditorem následujícím způsobem:

i) Stanovené hodnoty ukazatele LTV k 31.12

Auditor provede audit individuálních finančních výkazů Emitenta a dalších společností ze Skupiny, jejichž podíl na hodnotě Aktiv (jak jsou definována výše) převyšuje 10 %. Individuální výkazy společností ze Skupiny jejichž aktiva se podílí na hodnotě Aktiv Skupiny méně než 10% nebudou předmětem auditu, ve výpočtu ukazatele LTV nicméně budou zohledněny. Hodnota Nemovitostí a Nemovitostních společností bude určena na základě Posudku znalce vyhotoveného k datu, němuž je hodnota LTV ukazatele stanovena. Auditor prověří správnost výpočtu provedeného Emitentem dle vzorce uvedeného výše v tomto odstavci a o správnosti provedení výše dohodnutých postupů pro výpočet LTV vydá zprávu o věcných zjištěních dle přílohy 2a těchto Emisních podmínek.

ii) Stanovené hodnoty ukazatele LTV k 30.6.

Auditor provede ověření výkazů individuálních Emitenta a dalších společností ze Skupiny, jejichž podíl na hodnotě Aktiv (jak jsou definována výše) převyšuje 10 % v souladu s mezinárodním standardem pro prověrky finančních výkazů ISRE 2410 – „Prověrka mezitímních finančních informací provedená nezávislým auditorem účetní jednotky,“ kdy auditor posoudí, zda si při provádění prověrky povšiml něčeho, co by ho vedlo k domněnce, že mezitímní finanční informace nesplňují ve všech významných (materiálních) ohledech požadavky příslušného rámce účetního výkaznictví. Individuální výkazy společností ze Skupiny jejichž aktiva se podílí na hodnotě Aktiv Skupiny méně než 10% nebudou předmětem prověrky, ve výpočtu ukazatele LTV nicméně budou zohledněny. Hodnota Nemovitostí a Nemovitostních společností bude určena na základě Posudku znalce vyhotoveného k datu testování. Auditor prověří správnost výpočtu provedeného Emitentem dle vzorce uvedeného výše v tomto odstavci a o správnosti provedení výše dohodnutých postupů pro výpočet LTV vydá zprávu o věcných zjištěních dle přílohy 2b těchto Emisních podmínek.

Vzhledem k fúzi Emitenta se zanikající společnosti WESTEROS Company, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha (IČO: 04243935), kdy první účetní období Emitenta po této fúzi bylo v souladu s právními předpisy stanoveno na 1.10.2018 až 31.12.2019 a Emitent je tedy povinen sestavit pololetní zprávu Emitenta k 31.3.2019, vyhotoví Emitent pro účely prvního výpočtu ukazatele LTV k 30.6.2019 účetní výkazy společností Skupiny k 30.6.2019; zvláštní pololetní zprávu ani přílohu k výkazům pro tyto účely není Emitent povinen vyhotovit. Auditor bude při ověření hodnoty ukazatele LTV postupovat dle pravidel uvedených v odstavci výše. Vzor zprávy o věcných zjištěních auditora pro účely výpočtu ukazatele LTV k 30.6.2019 tvoří přílohu č. 2c těchto Emisních podmínek.

Posudek určený pro stanovení hodnoty nemovitostí, které jsou v majetku Skupiny za účelem určení ukazatele LTV k 31.12. nesmí být ke dni k němuž je ukazatel LTV vypočten starší 3 měsíců. Pro účely stanovení ukazatele LTV k 30.6. lze vycházet z posudku, který Emitent využil pro účely výpočtu ukazatele LTV k 31.12. předcházejícího kalendářního roku, aktualizovaného znalcem k 30.6.

V případě neplnění ukazatele LTV, jak je uvedeno výše, je Emitent povinen nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy předložil Agentovi pro výpočty LTV certifikát zajistit napravení porušení formou příplatku mimo základní kapitál či formou úvěru zápůjčky či jiného financování v dostatečném objemu (dále jen „**Equity cure**“) a to tak, aby při odečtení peněžních prostředků poskytnutých v rámci Equity cure od celkové výše závazků došlo k dodržení požadované hodnoty ukazatele LTV. Equity cure nebude (za splnění podmínky uvedené v následující větě) zahrnut do výpočtu LTV jako zadlužení (Z) dle tohoto článku výše. Emitent je zároveň (je-li to s ohledem na povahu Equity cure nutné) povinen uzavřít s poskytovatelem Equity cure smlouvu o podřízení dluhu Emitenta z Equity cure dluhům Emitenta z Dluhopisů. Dostatečné napravení porušení formou Equity cure musí Emitent potvrdit posudkem auditora.

V případě neplnění ukazatele LTV, jak je uvedeno výše, může Emitent jako alternativu k postupu dle předcházejícího odstavce tohoto [článku 4.2.](#) Emisních podmínek odkoupit prostřednictvím J & T BANKA, a.s.,

nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dnů po doručení výzvy Agentu pro výpočty na trhu příslušný objem Dluhopisů, aby ukazatel LTV dosahoval hodnoty požadované v tomto článku 4.2. Emisních podmínek. V takovém případě Emitent ihned po odkoupení Dluhopisů rozhodne o jejich zániku.

4.3. Informační povinnost Emitenta

Emitent bude na svých webových stránkách zveřejňovat:

- a) auditované výroční zprávy Emitenta (vždy do konce dubna příslušného roku za rok předcházející);
- b) neauditované pololetní zprávy Emitenta (vždy do konce září příslušného roku za období od 1.1. do 30.6. příslušného kalendářního roku s výjimkou první pololetní zprávy, která bude sestavena za období od 1.10.2018 do 31.3.2019);
- c) LTV certifikát, a to ve stejných lhůtách v jakých je předkládán Agentovi pro výpočty; a
- d) zprávu o podnikatelské činnosti Emitenta/Skupiny za každé uplynulé kalendářní pololetí a to vždy do 30.4. a 30.9., s tím, že první zpráva o podnikatelské činnosti Emitenta bude Emitentem předložena za období od 1.1.2019 do 30.6.2019 a to k 30.9. Zpráva o podnikatelské činnosti Emitenta bude obsahovat alespoň (i) přehled projektů, které jsou Emitentem realizovány, (ii) počet prodaných bytových a nebytových jednotek v jednotlivých nemovitostních projektech za dané období a celkové výnosy z těchto prodejů, (iii) informace o významných divesticích (mimo prodeje bytových a nebytových prostor v rámci běžné obchodní činnosti) či akvizicích (iv) změnách na nemovitostním trhu či informace o jakýchkoli skutečnostech, které mohou významným způsobem ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta a která bude formou i obsahem uspokojivá pro Agentu pro výpočty
- e) potvrzení, že nedošlo k porušení žádného ustanovení těchto Emisních podmínek (včetně Případu neplnění povinností), které může být rovněž obsažen o v LTV certifikátu;
- f) potvrzení, že nenastala žádná skutečnost, na základě které by byl Emitent povinen svolat Schůzi, které může být rovněž obsažen o v LTV certifikátu; a
- g) informace o zvoleném způsobu nápravy a provedení nápravy v případě, že došlo k porušení minimální výše ukazatele LTV či v Případě neplnění povinností dle Emisních podmínek.

4.4. Podřízenost přijatého zadlužení a povinnost nepřijmout zadlužení

Emitent nejpozději do 14 dnů od (i) uzavření každé nové smlouvy o úvěru/zápůjčce uzavřené mezi Emitentem a/nebo kterýmkoli členem Skupiny, jak je definovaná v článku 4.1 těchto Emisních podmínek, (dále pro účely tohoto článku jen "Věřitel"), nebo (ii) dodatečného čerpání nebo uzavření dodatku k jakékoli stávající smlouvě o úvěru/zápůjčce (tj. smlouvě platné a účinné k Datu emise) uzavřené mezi Emitentem a/nebo kterýmkoli Věřitelem, pokud by uzavření takové smlouvy či dodatku nebo provedení dodatečného čerpání mělo za následek porušení ukazatele LTV, uzavře s Agentem pro zajištění (jednajícím svým jménem ve prospěch Vlastníků Dluhopisů) a Věřitelem smlouvu o podřízení pohledávky (resp. zajistí, aby takovou smlouvu uzavřel příslušný Věřitel), jejímž předmětem bude podřízení pohledávky Věřitele za Emitentem, vyplývající (i) ze zápůjčky/úvěru nově poskytnuté/ho Emitentovi nebo (ii) z dodatečného čerpání nebo dodatku k jakékoli stávající smlouvě o úvěru/zápůjčce, předchozímu splacení pohledávek Vlastníků Dluhopisů za Emitentem, resp. Věřitelem, vyplývajících z těchto Emisních podmínek. Emitent dále zajistí, aby u stávajících smluv o úvěru/zápůjčce, které nejsou předmětem podřízenosti ve smyslu uvedeném výše, nedošlo ke změně podstatných podmínek těchto smluv, které by mohly negativně ovlivnit splacení dluhů z Dluhopisů, zejména že nedojde k jakémukoli navýšení úrokových sazeb takových úvěrů/zápůjček. Případné smlouvy o podřízení pohledávek budou Vlastníkům Dluhopisů k dispozici k nahlédnutí v sídle Agentu pro zajištění.

Emitent se až do okamžiku splacení veškerých vydaných Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami zavazuje, že s výjimkou nezajištěných úvěrů/zápůjček podřízených pohledávkám Vlastníků Dluhopisů podle předchozího odstavce neuzavře s žádnou třetí osobou úvěrovou smlouvu, smlouvu o zápůjčce či jakoukoli obdobnou smlouvu, pokud by uzavření takové smlouvy mělo za následek porušení ukazatele LTV.

Emitent se dále až do okamžiku splacení veškerých vydaných Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami zavazuje, že (i) nepřevezme jakékoli závazky za dluhy třetích osob ve formě ručitelského prohlášení, finanční záruky či jiné formy ručení, záruky, směnečného rukojemství (aval) či převzetí společného a nerozdílného dluhu, (s výjimkou zajišťovacích derivátů uzavřených Emitentem k zajištění proti pohybu úrokových sazeb nebo měnových kurzů nebude uzavírat jakékoli derivátové obchody a (ii) nevystaví jakoukoli směnku k zajištění jakéhokoliv svého dluhu nebo dluhu třetí osoby (závazky pod body (i) a (ii) dále jen „Ručení“). Zákaz zřídit Ručení neplatí pro závazky vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

4.5. Pojištění majetku

Emitent se zavazuje do okamžiku splacení veškerých vydaných Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami zajistit u renomovaných pojistitelů řádné *all risk* pojištění nemovitostí (tj. pojištění zahrnující krytí veškerých rizik spojených s nemovitostmi) v majetku Emitenta či nemovitostních společností, v nichž má Emitent podíl, a to proti

takovým rizikům a v takovém rozsahu, jak je to obvyklé u společností provozujících obdobný předmět podnikání jako Emitent, resp. nemovitostní společnosti. V případě developerských projektů Emitent rovněž zajistí, že generální dodavatel stavebních prací bude mít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Emitentovi, resp. nemovitostní společnosti v souvislosti s výstavbou developerského projektu. Pro účely zajištění případných nároků vůči generálnímu dodavateli bude ve smlouvě o dílo či jiné obdobné smlouvě uzavřené s generálním dodavatelem ujednáno zádržné ve výši alespoň 10 % z ceny díla, resp. obdobného plnění, kdy jedna polovina zádržného bude ve prospěch generálního dodavatele uvolněna po vydání kolaudačního rozhodnutí k danému developerskému projektu a druhá polovina zádržného bude uvolněna po uplynutí záruční doby sjednané ve smlouvě o dílo, resp. obdobné smlouvě. Emitent či nemovitostní společnost se může s generálním dodavatelem dohodnout na tom, že druhá polovina zádržného bude vydána před uplynutím záruční doby za předpokladu, že bude nahrazena odpovídající bankovní zárukou vystavenou ve prospěch Emitent či nemovitostní společnosti renomovanou finanční institucí.

4.6. Omezení distribuce peněžních prostředků osobám ze Skupiny

Emitent se zavazuje do doby splatnosti Dluhopisů, neučinít jakoukoli výplatu podílu na zisku nebo podílu na jiných vlastních zdrojích Emitenta, splátku vnitroskupinové zápůjčky/úvěru (jistiny ani úroku), úhradu manažerského či správního poplatku, případně úhradu jakéhokoli jiného plnění, a to i formou započtení nebo jinak, vůči osobám ovládaným ve smyslu § 74 zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích Mateřskou společností (dále jen „**Skupina Mateřské společnosti**“), v případě, že by v důsledku toho stoupl ukazatel LTV nad hodnoty uvedené v čl. 4.2 těchto Emisních podmínek snížené o 5 procentních bodů (vždy pro daný kalendářní rok). Omezení dle tohoto článku neplatí pro plnění, která představují kupní cenu, případně obdobné plnění, které Emitent poskytuje osobám ze Skupiny (jak je definována v čl. 4.1 těchto Emisních podmínek) jako protiplnění za nemovitost případně podíl na nemovitostní společnosti, za předpokladu, že jsou dodrženy podmínky stanovené v 4.10 těchto Emisních podmínek.

4.7. Omezení transakcí s osobami ze Skupiny a osobami ze Skupiny Mateřské společnosti

Emitent se zavazuje zajistit, že jakékoli transakce, které Emitent či jakýkoli člen Skupiny uskuteční s osobami ze Skupiny Mateřské společnosti budou realizovány výhradně za podmínek obvyklých v obchodním styku (tzv. „*arm's length*“).

4.8. Omezení nabývání nemovitostí do majetku Emitenta

Emitent se dále zavazuje, že v případě, že bude do svého majetku nabývat pozemky určené k výstavbě, případně podíly na nemovitostních společnostech, které mají takové nemovitosti ve svém majetku bude tak činit pouze za podmínky, že příslušný územní plán či obdobná územně plánovací dokumentace umožňuje na takových nemovitostech, které má Emitent do svého majetku přímo nebo prostřednictvím nemovitostní společnosti nabýt, výstavbu objektů určených k bydlení.

4.9. Rozložení Aktiv

Emitent se zavazuje, že hodnota Aktiv, které představují přímou či nepřímou (prostřednictvím podílu na nemovitostní Společnosti) investici do nemovitostí na území hlavního města Prahy stanovená pro výpočet ukazatele LTV dle čl. 4.2 těchto Emisních podmínek bude k datům, k nimž je dle čl. 4.2 těchto Emisních podmínek vypočítáván ukazatel LTV představovat minimálně 75 % z celkové hodnoty Aktiv stanovení pro výpočet ukazatele LTV způsobem uvedeným v čl. 4.2 těchto Emisních podmínek.

4.10. Povinnost obvyklých obchodních podmínek při prodeji aktiv

Emitent se zavazuje, že v případě, že bude prodávat jakékoli Aktivum, učiní tak výlučně za podmínek obvyklých v obchodním styku, přičemž protiplnění bude vždy poskytnuto peněžitou formou a takovéto zcizení neohrozí plnění povinnosti dodržovat ukazatel LTV dle čl. 4.2 těchto Emisních podmínek.

5. VÝNOS

5.1. Způsob úročení, Výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,47 % p.a. Výnosy budou vypláceny pololetně zpětně, vždy k 27. květnu a 27. listopadu každého roku (každý takový den dále jen "**Den výplaty úroků**"). Prvním Dnem výplaty úroků bude 27. listopad 2019.

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

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným

číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3 těchto Emisních podmínek.

Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude Agentem pro výpočty zaokrouhlena na dvě desetinná místa dle matematických pravidel a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 (Oznámení) těchto Emisních podmínek

"**Výnosovým obdobím**" se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí šestiměsíční období počínaje Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (bez tohoto dne) a dále každé bezprostředně navazující šestiměsíční období počínaje Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (vždy bez tohoto dne) až do splatnosti Dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (viz článek 7.3 těchto Emisních podmínek).

5.2. Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.1 těchto Emisních podmínek) nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článcích 3.2.7, 6.4, 6.5, 9.2, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené dle článku 5.1 těchto Emisních podmínek až do (i) dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům Dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

5.3. Konvence pro výpočet úroku

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

6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

6.1. Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 27. květnu 2024 (dále jen "**Den konečné splatnosti dluhopisů**").

Vlastník Dluhopisu není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními článků 3.2.7, 6.4, 6.5, 9.2, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek.

6.2. Odkoupení Dluhopisů

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

6.3. Zánik Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené Emitentem přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů nezánikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Emitent je na základě svého volného uvážení oprávněn rozhodnout, zda Dluhopisy bude držet ve svém majetku, zda je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku. Dluhopisy nabyté Emitentem zánikají Dnem konečné splatnosti Dluhopisů, Dnem předčasné splatnosti Dluhopisů nebo dnem určeným Emitentem, pokud Dni konečné splatnosti Dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti Dluhopisů předchází.

6.4. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

6.4.1. Oznámení o předčasném splacení

Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy nejdříve od 2. výročí Data Emise (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**"), avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Emisních podmínek nejdříve 37 (třicet sedm) dní před takovým Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

6.4.2. Předčasné splacení

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.4.1 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.4. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy Emitentem splaceny spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem a společně s jednorázovým mimořádným úrokovým výnosem za předčasné

splacení Dluhopisu, jehož výše bude ve vztahu ke každému Dluhopisu určena jako 1/36 ročního úrokového výnosu z Dluhopisu připadajícího na předčasně splácenou část jmenovité hodnoty Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti Dluhopisů do Dne konečné splatnosti Dluhopisů. Na výplatu mimořádného úrokového výnosu se použijí ustanovení těchto Emisních podmínek ohledně výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisů.

6.4.3. Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

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

6.5. Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

6.5.1. Předčasné splacení z důvodu Změny ovládnání

Pokud dojde ke Změně ovládnání (každá z těchto skutečností dále jen "Případ předčasného splacení"), oznámí Emitent tuto skutečnost bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 3 (tří) Pracovních dnů poté, co se o takové skutečnosti dozví, písemně Administrátorovi, a dále též Vlastníkům Dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek (dále také jen "Oznámení Emitenta o případu předčasného splacení"). V Oznámení Emitenta o případu předčasného splacení uvede Emitent i rámcové důvody vedoucí k Případu předčasného splacení a popíše postup pro uplatnění žádosti o předčasné splacení Dluhopisů.

"Změna ovládnání" nastane, pokud Mateřská společnost přestane být přímým či nepřímým vlastníkem minimálně 51 % akcií Emitenta nebo jinak přestane ovládat vedení a strategii nebo záležitosti Emitenta, ať už přímo či nepřímo, prostřednictvím vlastnictví podílu, se kterým je spojeno hlasovací právo, či prostřednictvím smlouvy nebo jinak. Výkon Zajištění Agentem pro zajištění nebude považován za Změnu ovládnání.

6.5.2. Právo Vlastníků Dluhopisů požadovat předčasné splacení

Kterýkoli Vlastník Dluhopisu může nejpozději 30 (třicet) dní poté, co bylo Oznámení Emitenta o případu předčasného splacení uveřejněno, dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen "Oznámení o předčasném splacení") požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nepřevede, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže v článku 9.2 těchto Emisních podmínek) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem a společně s jednorázovým mimořádným úrokovým výnosem, jehož výše bude ve vztahu ke každému Dluhopisu stanoven jako 1 % (jedno procento) jmenovité hodnoty Dluhopisu) takto splatit, a to ve lhůtě 30 (třiceti) dní od doručení Oznámení o předčasném splacení dle tohoto článku 6.5.2.

6.5.3. Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisu písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny minimálně však 3 (tří) Pracovní dny předtím, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 6.5.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

6.5.4. Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů v souladu s ustanoveními článků 6.5.1 a 6.5.2 (Případ předčasného splacení z důvodu Změny ovládnání), 9 (Případ předčasného splacení v důsledku porušení povinností Emitenta) a čl. 12.4.1 až 12.4.3 (Předčasné splacení v důsledku některých usnesení Schůze) Emisních podmínek.

6.5.5. Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

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

6.6. Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou pro účely článku 4.1 považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 5, 6, 9, 12.4.1 a 12.4.2 těchto Emisních podmínek.

7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

7.1. Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně

České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokový výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům Dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

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

7.2. Den výplaty

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

7.3. Konvence Pracovního dne

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

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

7.4. Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

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

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

"**Datem ex-kupón**" se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro vyplacení výnosů.

Pro účely určení Oprávněné osoby pro vyplacení úroku z Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-kupón, nebo kdykoli po tomto dni.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen "**Oprávněné osoby**").

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

"**Datem ex-jistina**" se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

Pro účely určení Oprávněné osoby pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-jistina, nebo kdykoli po tomto dni. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty až do příslušného Dne výplaty.

Jsou-li podle výpisu z evidence emise vedené Centrálním depozitářem k Rozhodnému dni pro výplatu výnosu, resp. k Rozhodnému dni pro výplatu jmenovité hodnoty Dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota nebo úrokový výnos mají být vyplaceny Administrátorem, zastaveny, považuje se zástavní věřitel uvedený v takovém výpisu z evidence emise za Oprávněnou osobu ve vztahu k příslušným Dluhopisům, ledaže (i) by to bylo v rozporu s příslušnými právními předpisy nebo Emisními podmínkami nebo (ii) je prokázáno Administrátorovi pro Administrátora uspokojivým způsobem, že příslušný Vlastník dluhopisů má právo na výplatu ve vztahu k zastaveným Dluhopisům na základě zástavní smlouvy nebo jiné 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, případně pobočky zahraniční banky v členském státě Evropské Unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Administrátorovi věrohodným způsobem nejpozději 5 (pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty.

Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem nebo podpisem ověřeným oprávněným pracovníkem Administrátora nebo podpisem doplněným o podpisové vzory), které bude obsahovat dostatečnou informaci o bankovním účtu, na který má být platba provedena, umožňující Administrátorovi platbu provést; v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii ne starší 6 (šesti) měsíců platného výpisu z obchodního rejstříku a/nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, přičemž soulad údajů v takovémto výpise s instrukcí ověří Administrátor (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „Instrukce“). Instrukce musí být doručena Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora.

Instrukce musí být v obsahu a formě odpovídající konkrétním požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna za Oprávněnou osobu takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen taktéž nejpozději 5 (pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zmocněnec, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.

Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika vázána) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí aktuální doklad o svém daňovém domicilu jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a 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 daňovém domicilu) nebudou Administrátorovi doručeny ve stanovené lhůtě, bude Administrátor postupovat, jako by mu doklady předloženy nebyly. Oprávněná osoba může tyto podklady dokládající nárok na daňové zvýhodnění doručit následně a žádat Emitenta prostřednictvím Administrátora o vrácení srážkové daně. Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu veškerých přímých i nepřímých nákladů vynaložených na vrácení daně.

V případě originálů cizích veřejných listin nebo úředního ověření provedeného v cizině si Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi doručena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

Pokud není v Instrukci výslovně uvedeno jinak, platí Instrukce pouze pro nejbližší Den výplaty následující po jejím vystavení. Aby Instrukce platila pro všechny budoucí platby týkající se Dluhopisů, musí být v ní výslovně uvedeno, že je určena pro všechny platby úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty (resp. pro všechny

platby týkající se Dluhopisů). Oprávněná osoba může případně udělit jinou Instrukci (dále jen „**Změnová Instrukce**“) nebo předchozí Instrukci odvolat.

Případné odvolání Instrukce musí být Administrátorovi věrohodným způsobem sděleno písemným oznámením doručeným Administrátorovi nejpozději 5 (pět) pracovních dnů před Dnem výplaty. Je-li součástí Instrukce plná moc, na základě níž může za Oprávněnou osobu jednat zmocněnec, pokládá se za platnou a účinnou až do doručení jejího písemného odvolání zmocnitelem Administrátorovi (přičemž předmětné odvolání bude dostatečně určitě specifikovat Instrukci, ke které se vztahuje).

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na základě řádné Instrukce a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v českých korunách, nebo (ii) odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách.

Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem, pak se závazek splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu nebo úrokové výnosy Dluhopisu považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či jiné plnění za časový odklad příslušné platby.

Emitent ani Administrátor nejsou odpovědní za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravdivé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli úrok či jiné plnění za takto způsobený časový odklad příslušné platby. Emitent ani Administrátor dále nejsou odpovědní za to, že platba je poslána na bankovní účet uvedený v Instrukci, pokud Změnová Instrukce nebo odvolání Instrukce nebo odvolání plné moci v souvislosti s Instrukcí je doručeno Administrátorovi později než 5 (pět) pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty.

7.6. Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb. Taková změna nesmí způsobit Vlastníkům Dluhopisů újmu; v opačném případě by ke změně způsobu provádění plateb byl nutný souhlas Schůze. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům Dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek.

8. ZDANĚNÍ

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

Příjem z Dluhopisů vyplácený fyzickým či právnickým osobám, českým či zahraničním daňovým rezidentům anebo i nerezidentům, obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úrokových výnosů Dluhopisů).

V případě, že příjem podléhá srážkové dani, Emitent odpovídá za srážku daně u zdroje.

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

9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ POVINNOSTÍ

9.1. Případy neplnění povinností

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále také jen "**Případ neplnění povinností**"):

(a) *Neplacení*

jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s článkem 7 těchto Emisních podmínek a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 10 (deset) Pracovních dní ode dne splatnosti takové platby; nebo

(b) *Porušení jiných povinností*

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svoji povinnost (jinou než uvedenou pod písm. (a), (i) tohoto článku, kde jsou lhůty pro nápravu stanoveny odlišně, resp. nejsou stanoveny vůbec) v souvislosti s Dluhopisy podle Emisních podmínek, a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) kalendářních dní ode dne, kdy se Emitent o této skutečnosti dozvěděl nebo byl na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny; nebo

(c) *Neplnění ostatních dluhů Emitenta či jiné osoby ze Skupiny*

Jakýkoli dluh Emitenta nebo jiné osoby ze Skupiny (vyjma dluhů vyplývajících z běžného obchodního styku) přesahující částku 5.000.000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoli jiné měně nebude Emitentem nebo jinou osobou ze Skupiny uhrazen v okamžiku, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazen i po uplynutí případné odkladné lhůty pro plnění, která byla původně stanovena; anebo jakýkoli takový dluh je prohlášen za splatný před původním datem splatnosti jinak než na základě volby Emitenta nebo jiné osoby ze Skupiny, nebo (za předpokladu, že nenastal případ neplnění povinností, jakkoli označený) na základě volby věřitele; nebo

(d) *Soudní a jiná rozhodnutí*

Emitent nebo jiná osoba ze Skupiny nesplní soudem, rozhodčím soudem či správním orgánem pravomocně uloženou jakoukoli platební povinnost nebo, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 5.000.000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoli jiné měně, a to ani ve lhůtě 30 (třicet) dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi, resp. jiné osobě ze Skupiny nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí; nebo

(e) *Protiprávnost*

povinnosti z Dluhopisů přestanou být zcela či zčásti právně vymahatelné či se dostanou do rozporu s platnými právními předpisy nebo se pro Emitenta či Mateřskou společnost stane protiprávním plnit jakoukoliv svou významnou povinnost dle Emisních podmínek nebo z Dluhopisů; nebo

(f) *Platební neschopnost*

Emitent či jakákoliv jiná osoba ze Skupiny je v úpadku nebo navrhne soudu prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení či podá obdobný insolvenční návrh; ve vztahu k Emitentovi nebo jiné osobě ze Skupiny je podán nikoli zjevně bezdůvodný insolvenční návrh; nebo soud či jiný orgán příslušné jurisdikce prohlásí na majetek Emitenta nebo jiné osoby ze Skupiny konkurs, povolí reorganizaci či oddlužení nebo vydá jiné obdobné rozhodnutí; nebo takový insolvenční návrh je soudem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův majetek, resp. majetek jiné osoby ze Skupiny, nepokrývá ani náklady řízení; nebo

(g) *Likvidace*

Bude vydáno pravomocné rozhodnutí soudu České republiky nebo přijato usnesení valné hromady Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací

(h) *Realizace Zajištění*

jakákoliv třetí osoba jako zajištěný věřitel nebo jiná oprávněná osoba realizuje jakékoli zajištění, které bylo Emitentem či jakoukoli jinou osobou ze Skupiny zřízeno; nebo

(i) *Nezřízení či ukončení Zajištění ve prospěch Vlastníků Dluhopisů*

Zajištění ve prospěch Vlastníků Dluhopisů na základě Zástavních smluv uzavřených mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a Mateřskou společností a Natland Finance investičním fondem jako zástavci či jakákoliv jeho část nebude zřízena v předepsané lhůtě či přestane být kdykoli z jakéhokoli důvodu platná a účinná a Emitent je v prodlení se svoláním Schůze (s výjimkou případu, kdy jde o Dočasnou ztrátu zajištění), nebo Emitent namítne neplatnost či neúčinnost Zajištění ve prospěch Vlastníků Dluhopisů nebo jakékoliv jeho části; nebo

(j) *Přeměna*

Emitent se zúčastní přeměny či jakékoli transakce obdobné povahy podle jakéhokoli právního řádu s výjimkou fúzí s obchodními společnostmi, v nichž je Emitent jediným společníkem.

(k) *Ukončení podnikání*

Emitent přestane podnikat (přestane reálně vykonávat činnost) nebo přestane být oprávněn k hlavnímu předmětu své činnosti (pozbyde příslušné živnostenské či jiné podnikatelské oprávnění),

pak může kterýkoli Vlastník Dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále také jen "**Oznámení o předčasném splacení**") požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nepřevéde na jinou osobu, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je definován níže v čl. 9.2 těchto Emisních podmínek) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek,

9.2. Splatnost předčasně splatných dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi Dluhopisu dle předcházejícího článku 9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník Dluhopisu doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**"), ledaže by příslušné neplnění povinností bylo Emitentem odstraněno dříve, než obdrží Oznámení o předčasném splacení příslušných Dluhopisů, nebo že by takové Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.3 těchto Emisních podmínek.

9.3. Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisu písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud je takové odvolání adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny minimálně však 3 (tři) Pracovní dny, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

9.4. Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

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

10. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují v obecných promlčecích lhůtách. Ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek činí subjektivní promlčecí lhůta 3 roky a počíná běžet ode dne, kdy právo mohlo být poprvé uplatněno. Objektivní promlčecí doba činí 10 (deseti) let ode dne, kdy právo dospělo (závazek se stal splatným).

11. ADMINISTRÁTOR

11.1. Administrátor

11.1.1. Administrátor a Určená provozovna

Administrátorem je J & T BANKA, a.s. Určená provozovna a výplatní místo (dále jen "**Určená provozovna**") je na následující adrese:

J & T BANKA, a.s.

Pobřežní 297/14

18600 Praha 8

11.1.2. Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb.

Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo o určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům Dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty. Změna Administrátora nesmí způsobit Vlastníkům Dluhopisů újmu; v opačném případě by ke změně Administrátora plateb byl nutný souhlas Schůze.

11.1.3. Vztah Administrátora k Vlastníkům Dluhopisů

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

11.2. Agent pro výpočty**11.2.1. Agent pro výpočty**

Agentem pro výpočty je J & T BANKA, a.s.

11.2.2. Další a jiný Agent pro výpočty

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Pokud dojde ke změně Agentu pro výpočty, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. Změna Agentu pro výpočty nesmí způsobit Vlastníkům Dluhopisů újmu; v opačném případě by ke změně Agentu pro výpočty byl nutný souhlas Schůze.

11.3. Kotační agent**11.3.1. Kotační agent**

Kotačním agentem je J & T BANKA, a.s.

11.3.2. Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům Dluhopisů

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

12. SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK**12.1. Působnost a svolání Schůze****12.1.1. Právo svolat Schůzi**

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

12.1.2. Schůze svolávaná Emitentem

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

- (a) návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje;
- (b) ukončení činnosti Agentu pro zajištění v souladu se Zástavní smlouvou a Smlouvou s agentem pro zajištění;
- (c) požadavku na změnu v osobě agenta pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, pokud jmenovitá hodnota jimi vlastněných Dluhopisů představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty Emise;
- (d) na žádost Agentu pro zajištění pro účely rozhodnutí o tom, jakým způsobem má Agent pro zajištění postupovat při výkonu Zástavního práva;
- (e) požadavku na ustanovení společného zástupce ze strany Vlastníků dluhopisů, pokud jmenovitá hodnota jimi vlastněných Dluhopisů představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty Emise;
- (f) návrhu na přeměnu Emitenta (dle příslušných ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění);

- (g) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisů nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů;
- (h) změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit dluhy vyplývající z Dluhopisů; avšak pouze za předpokladu, že svolání Schůze v takovém případě vyžadují i v té době platné právní předpisy.

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

Pokud v případech uvedených pod písm. (b) až (d) nesvolá Schůzi Emitent, je tak povinen učinit Agent pro zajištění. Nesvolá-li Schůzi v případech uvedených výše písm. (a) až (f) Emitent ani Agent pro zajištění, je ke svolání Schůze oprávněn kterýkoli Vlastník dluhopisů. Svolává-li Schůzi Agent pro zajištění či Vlastník Dluhopisů, postupuje v souladu s pravidly pro svolání schůze stanovenými v těchto Emisních podmínkách.

12.1.3. Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisu (nebo Vlastníci Dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto článku 12.1.3 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem). Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 16.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2 písm. (a) vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

12.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1. Osoby oprávněné účastnit se Schůze

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

12.2.2. Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou

Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezánikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

12.2.3. Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to prostřednictvím svých pověřených zástupců. Agent pro zajištění je povinen účastnit se prostřednictvím svých pověřených zástupců Schůze v případech uvedených v čl. 12.1.2 písm. (b) až (d). Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Agent a Administrátora, společný zástupce Vlastníků Dluhopisů ve smyslu článku 12.3.3 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi a byl-li ustanoven) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

12.3. Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1. Usnášeníschopnost

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

12.3.2. Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem Dluhopisu nebo Vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem Dluhopisu nebo svolávajícími Vlastníky Dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

12.3.3. Společný zástupce

Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů nebyl Emitentem ve vztahu k Emisi ustanoven.

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce.

Na základě rozhodnutí Schůze o jmenování společného zástupce, uzavře Emitent se společným zástupcem určeným rozhodnutím Schůze smlouvu, která bude upravovat podmínky činnosti společného zástupce dle § 24 Zákona o dluhopisech. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami, přičemž je vázán rozhodnutím Vlastníků Dluhopisů přijatým na schůzi vlastníků alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné emise dluhopisů. Pro tyto účely se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého vlastníka dluhopisu. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s dluhopisy společný zástupce, nemohou Vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně.

Společný zástupce je v souladu se Zákonem o dluhopisech a smlouvou uzavřenou s Emitentem oprávněn (i) uplatňovat jménem všech Vlastníků Dluhopisů práva spojená s Dluhopisy s výjimkou práv spojených se Zajištěním, a to na základě pokynů Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit jménem všech Vlastníků Dluhopisů další jednání nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze.

Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Dojde-li ke změně v osobě společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy podle odstavce 1 a emisních podmínek v plném rozsahu na nového společného zástupce.

12.3.4. Rozhodování Schůze

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

12.3.5. Odročení Schůze

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

Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. (a) těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1.

12.4. Některá další práva Vlastníků Dluhopisů

12.4.1. Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze

nezúčastnila (dále také jen "**Žadatel**"), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen "**Žádost**") určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

12.4.2. Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků Dluhopisů

Pokud je na pořadu jednání Schůze Změna zásadní povahy dle článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek a Schůze s těmito Změnami zásadní povahy nesouhlasí, pak může Schůze i nad rámec pořadu jednání rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s usnesením Schůze, kterým nesouhlasila se Změnami zásadní povahy dle článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek, je Emitent povinen Vlastníkům Dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen "**Žadatel**"), předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a poměrnou část úrokového výnosu narostlého k takovým Dluhopisům (pokud je relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno písemným oznámením (dále také jen "**Žádost**") určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Tyto částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen "**Den předčasné splatnosti dluhopisů**").

12.4.3. Náležitosti Žádosti

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

12.4.4. Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

13. OZNÁMENÍ

Jakékoliv oznámení Vlastníkům Dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách Emitenta www.nrif.cz. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

Prospekt včetně emisních podmínek je zpřístupněn v českém jazyce na webových stránkách Emitenta www.nrif.cz, v sekci „Pro investory“ dále v sídle Emitenta na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8a v Určené provozovně Administrátora v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod, a to na nosiči informací, který investorům umožňuje reprodukci Prospektu včetně emisních podmínek v nezměněné podobě a uchování tak, aby mohl být využíván alespoň do data splatnosti Dluhopisů.

14. OZNÁMENÍ EMITENTOVÍ

Jakékoli oznámení, které má být podle těchto Emisních podmínek doručeno doporučeně Emitentovi, bude řádně učiněno, pokud bude doručeno Emitentovi na adresu jeho sídla a zároveň Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Pro účely řádného doručení bude jakékoliv oznámení obsahovat označení název NATLAND R. 5,47/24 a ISIN CZ0003521643, který byl Dluhopisům přidělen.

15. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

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

Příloha č. 1 – Vzor LTV certifikátu a potvrzení o plnění vydané podle čl. 4.2 Emisních podmínek

Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s

dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,47 %, p.a.
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 300.000.000 Kč

s možností navýšení o 50 %

splatné v roce 2024
ISIN CZ0003521643

(„Dluhopisy“)

Výrazy definované emisních podmínkách Dluhopisů („**Emisní podmínky**“) mají stejný význam i v tomto potvrzení.

1. V souladu s článkem 4.2 Emisních podmínek potvrzujeme, že ke dni [●]:

Je hodnota ukazatele LTV, počítaná jako poměr nominální hodnoty závazků Skupiny (Z) snížených o likvidní peněžní prostředky Skupiny (H) k součtu hodnoty aktiv ve vlastnictví Skupiny (A) rovna [●] %, tj. není vyšší než [●], % které představují LTV limit platný pro období za které je výpočet ukazatele LTV sestavován; kopie výpočtu LTV ukazatele tvoří přílohu tohoto potvrzení.

2. V souladu s článkem 4.3 e) Emisních podmínek potvrzujeme, že nedošlo k porušení žádného ustanovení Emisních podmínek.

3. V souladu s článkem 4.3 f) Emisních podmínek potvrzujeme, že nenastala žádná skutečnost, v jejímž důsledku by byl Emitent povinen svolat Schůzi.

Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

V Praze dne [●]

Jméno: [●]

Funkce: pověřený zmocněnec společnosti [●]
statutárního ředitele

Příloha č. 2a Emisních podmínek – Vzor zprávy nezávislého auditora k výpočtu ukazatele LTV Skupiny k 31.12**Zpráva nezávislého auditora o věcných zjištěních k výpočtu hodnoty ukazatele LTV Skupiny k [31.12.YYYY]**

Pro: J&T BANKA, a.s (Administrátor)
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (Emitent)

Dne: [●]

Vážený členové představenstva,

toto je zpráva nezávislého auditora o věcných zjištěních k výpočtu hodnoty ukazatele LTV Skupiny k datu [●] (dále jen „**Zpráva**“). Výrazy uvedené v této Zprávě s velkým počátečním písmenem mají stejný význam jako v Emisních podmínkách (jak definováno níže), pokud nejsou v této Zprávě výslovně definovány jinak.

Odkazujeme tímto na článek 4.2 emisních podmínek dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výšce 5,47 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 300.000.000 Kč s možností navýšení až o 50 % splatné v roce 2024, ISIN CZ0003521643 (dále jen „**Dluhopisy**“), vydávaných společností Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „**Emitent**“) (dále jen „**Emisní podmínky**“). Dle článku 4.2 Emisních podmínek Emitent povinnost vyhotovit výpočet hodnoty ukazatele LTV Skupiny (dále jen „**Výpočet**“).

Emitent vyhotovil Výpočet ke dni [●] na základě finančních údajů a hodnot uvedených v účetních závěrkách společností Skupiny za období končící 31. prosincem 20[●]. Kopie tohoto Výpočtu tvoří přílohu této Zprávy.

Východisko pro sestavení zprávy

Naše práce byly provedeny v souladu s Mezinárodním standardem pro související služby ISRS 4400 – Dohodnuté postupy v souvislosti s finančními informacemi. Prostudovali jsme příložený Výpočet vyhotovený pověřeným zmocněncem Emitenta, tj. osobou oprávněnou zastupovat statutárního ředitele Emitenta. Naše práce byly založeny na získání porozumění postupu vyhotovení Výpočtu prostřednictvím dotazování vedení společnosti, odkazováním na Výpočet, porovnání finančních informací ve Výpočtu se zdroji, z nichž jsou získány, a přepočítání výpočtů ve Výpočtu.

Za účelem ověření podkladových finančních informací, manažerských informací či účetních záznamů vstupujících do Výpočtu byl proveden audit účetních závěrek níže uvedených společností Skupiny ke dni [●]:

- [společnost 1]
- [společnost 2]
- [●]

Pokud bychom prováděli další postupy nebo pokud bychom provedli audit či prověrku účetních závěrek společností [výčet společností Skupiny neauditovaných ze strany TPA Audit s.r.o.] v souladu s mezinárodními auditorskými standardy, povšimli bychom si možná dalších skutečností, o kterých bychom Vás informovali.

Zpráva

Na základě výše uvedeného potvrzujeme, že:

- 1) Finanční informace obsažené v příloženém Výpočtu byly přesně převzaty z účetních závěrek společností Skupiny končící 31. prosincem 20[●]. Účetní závěrky výše uvedených společností Skupiny byly předmětem auditu provedeným společností [●], přičemž zpráva auditora byla vydána dne [●].
- 2) Finanční informace ve Výpočtu jsou prezentovány v souladu s příslušnými účetními definicemi týkajícími se jejich složek, struktury, jak je uvedeno v článku 4.2 Emisních podmínek.
- 3) Kalkulace, které jsou uvedeny ve Výpočtu sestaveném v souladu s článkem 4.2 Emisních podmínek, jsou aritmeticky správné.

Zde uvedená Zpráva je poskytnuta výhradně pro účely splnění podmínek článku 4.2 Emisních podmínek ze strany Emitenta. Nepřijímáme jakoukoli odpovědnost vůči třetím stranám, kterým bude tato zpráva poskytnuta nebo které k ní získají přístup.

Příloha: *Výpočet ukazatele LTV Skupiny*

[firma auditora]

[jméno]

[funkce]

[jméno]

[funkce]

Příloha č. 2b Emisních podmínek – Vzor zprávy nezávislého auditora k výpočtu ukazatele LTV Skupiny k 30.6

Zpráva nezávislého auditora o věcných zjištěních k výpočtu hodnoty ukazatele LTV Skupiny k [30.6.YYYY]

Pro: J&T BANKA, a.s (Administrátor)
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (Emitent)

Dne: [●]

Vážení členové představenstva,

toto je zpráva nezávislého auditora o věcných zjištěních k výpočtu hodnoty ukazatele LTV Skupiny k datu [●] (dále jen „**Zpráva**“). Výrazy uvedené v této Zprávě s velkým počátečním písmenem mají stejný význam jako v Emisních podmínkách (jak definováno níže), pokud nejsou v této Zprávě výslovně definovány jinak.

Odkazujeme tímto na článek 4.2 emisních podmínek dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výšce 5,47 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 300.000.000 Kč s možností navýšení až o 50 % splatné v roce 2024, ISIN CZ0003521643 (dále jen „**Dluhopisy**“), vydávaných společností Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „**Emitent**“) (dále jen „**Emisní podmínky**“). Dle článku 4.2 Emisních podmínek Emitent povinnost vyhotovit výpočet hodnoty ukazatele LTV Skupiny (dále jen „**Výpočet**“).

Emitent vyhotovil Výpočet ke dni [●] na základě finančních údajů a hodnot uvedených v mezitímních účetních závěrkách společností Skupiny sestavených k datu 30. června 20[●]. Kopie tohoto Výpočtu tvoří přílohu této Zprávy.

Východisko pro sestavení zprávy

Naše práce byly provedeny v souladu s Mezinárodním standardem pro související služby ISRS 4400 – Dohodnuté postupy v souvislosti s finančními informacemi. Prostudovali jsme příložený Výpočet vyhotovený pověřeným zmocněncem Emitenta, tj. osobou oprávněnou zastupovat statutárního ředitele Emitenta. Naše práce byly založeny na získání porozumění postupu vyhotovení Výpočtu prostřednictvím dotazování vedení společnosti, odkazováním na Výpočet, porovnání finančních informací ve Výpočtu se zdroji, z nichž jsou získány, a přepočítání výpočtů ve Výpočtu.

Za účelem ověření podkladových finančních informací, manažerských informací či účetních záznamů vstupujících do Výpočtu byla provedena prověrka mezitímních účetních závěrek níže uvedených společností Skupiny v souladu s mezinárodním standardem pro prověrky finančních výkazů ISRE 2410:

- [společnost 1]
- [společnost 2]
- [●]

Pokud bychom prováděli další postupy nebo pokud bychom provedli audit mezitímních účetních závěrek výše uvedených společností v souladu s mezinárodními auditorskými standardy, povšimli bychom si možná dalších skutečností, o kterých bychom Vás informovali.

Zpráva

Na základě výše uvedeného potvrzujeme, že:

- 1) Finanční informace obsažené v příloženém Výpočtu byly přesně převzaty z mezitímních účetních závěrek společností Skupiny končící 30. červnem 201[●]. Mezitímní účetní závěrky výše uvedených společností Skupiny byly předmětem prověrky provedené společností [●], přičemž výrok auditora byl vydán dne [●].
- 2) Finanční informace ve Výpočtu jsou prezentovány v souladu s příslušnými účetními definicemi týkajícími se jejich složek, struktury, jak je uvedeno v článku 4.2 Emisních podmínek.

- 3) Kalkulace, které jsou uvedeny ve Výpočtu sestaveném v souladu s článkem 4.2 Emisních podmínek, jsou aritmeticky správné.

Zde uvedená Zpráva je poskytnuta výhradně pro účely splnění podmínek článku 4.2 Emisních podmínek ze strany Emitenta. Nepřijímáme jakoukoli odpovědnost vůči třetím stranám, kterým bude tato zpráva poskytnuta nebo které k ní získají přístup.

Příloha: *Výpočet ukazatele LTV Skupiny*

[firma auditora]

[jméno]

[funkce]

[jméno]

[funkce]

Příloha č. 2c Emisních podmínek – Vzor zprávy nezávislého auditora k výpočtu ukazatele LTV Skupiny k 30.6.2019

Zpráva nezávislého auditora o věcných zjištěních k výpočtu hodnoty ukazatele LTV Skupiny k 30.6.2019

Pro: J&T BANKA, a.s (Administrátor)
Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (Emitent)

Dne: [●]

Vážení členové představenstva,

toto je zpráva nezávislého auditora o věcných zjištěních k výpočtu hodnoty ukazatele LTV Skupiny k datu 30.6.2019 (dále jen „Zpráva“). Výrazy uvedené v této Zprávě s velkým počátečním písmenem mají stejný význam jako v Emisních podmínkách (jak definováno níže), pokud nejsou v této Zprávě výslovně definovány jinak.

Odkazujeme tímto na článek 4.2 emisních podmínek dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výšce 5,47 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 300.000.000 Kč s možností navýšení až o 50 % splatné v roce 2024, ISIN CZ0003521643 (dále jen „Dluhopisy“), vydávaných společností Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (dále jen „Emitent“) (dále jen „Emisní podmínky“). Dle článku 4.2 Emisních podmínek Emitent povinnost vyhotovit výpočet hodnoty ukazatele LTV Skupiny (dále jen „Výpočet“).

Emitent vyhotovil Výpočet ke dni 30.6.2019 na základě finančních údajů a hodnot uvedených v účetních výkazech společností ze Skupiny sestavených k datu 30. června 2019. Kopie tohoto Výpočtu tvoří přílohu této Zprávy.

Východisko pro sestavení zprávy

Naše práce byly provedeny v souladu s Mezinárodním standardem pro související služby ISRS 4400 – Dohodnuté postupy v souvislosti s finančními informacemi. Prostudovali jsme příložený Výpočet vyhotovený pověřeným zmocněncem Emitenta, tj. osobou oprávněnou zastupovat statutárního ředitele Emitenta. Naše práce byly založeny na získání porozumění postupu vyhotovení Výpočtu prostřednictvím dotazování vedení společnosti, odkazováním na Výpočet, porovnání finančních informací ve Výpočtu se zdroji, z nichž jsou získány, a přepočítání výpočtů ve Výpočtu.

Za účelem ověření podkladových finančních informací, manažerských informací či účetních záznamů vstupujících do Výpočtu byla provedena prověrka účetních výkazů níže uvedených společností ze Skupiny sestavených k datu 30. června 2019 v souladu s mezinárodním standardem pro prověrky finančních výkazů ISRE 2410:

- [společnost 1]
- [společnost 2]
- [●]

Pokud bychom prováděli další postupy nebo pokud bychom provedli audit účetních výkazů sestavených k datu 30. června 2019 za výše uvedené společnosti v souladu s mezinárodními auditorskými standardy, povšimli bychom si možná dalších skutečností, o kterých bychom Vás informovali.

Zpráva

Na základě výše uvedeného potvrzujeme, že:

- 1) Finanční informace obsažené v příloženém Výpočtu byly přesně převzaty z účetních výkazů společností ze Skupiny sestavených k 30. červnu 2019. Účetní výkazy výše uvedených společností ze Skupiny byly předmětem prověrky provedenou společností [●], přičemž výrok auditora byl vydán dne [●].
- 2) Finanční informace ve Výpočtu jsou prezentovány v souladu s příslušnými účetními definicemi týkajícími se jejich složek, struktury, jak je uvedeno v článku 4.2 Emisních podmínek.

- 3) Kalkulace, které jsou uvedeny ve Výpočtu sestaveném v souladu s článkem 4.2 Emisních podmínek, jsou aritmeticky správné.

Zde uvedená Zpráva je poskytnuta výhradně pro účely splnění podmínek článku 4.2 Emisních podmínek ze strany Emitenta. Nepřijímáme jakoukoli odpovědnost vůči třetím stranám, kterým bude tato zpráva poskytnuta nebo které k ní získají přístup.

Příloha: *Výpočet ukazatele LTV Skupiny*

[firma auditora]

[jméno]

[funkce]

[jméno]

[funkce]

V. INFORMACE O NABÍDCE A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Osoby zúčastněné na Emisi

Manažer, Administrátor, Agent pro výpočty, Kotační agent a Agent pro zajištění

Emitent pověřil společnost J&T BANKA, a.s. (dále jen „**Manažer**“), jako manažera Emise a kotačního agenta činností spojenou se zabezpečením umístění Dluhopisů a v souvislosti s přijetím Dluhopisů na Regulovaný trh BCPP. Manažer ani žádná jiná osoba však v souvislosti s Emisí nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat.

Emitent pověřil Manažera též činnostmi (i) Administrátora (platebního zástupce) v souvislosti s prováděním plateb souvisejících s Dluhopisy, (ii) Agentu pro výpočty v souvislosti se stanovením výnosu z Dluhopisů a (iii) činností Agentu pro zajištění, na jehož jméno a ve prospěch Vlastníků dluhopisů bude zřízeno zajištění dluhů z Dluhopisů.

Aranžér

Emitent pověřil Aranžéra, tj. společnost J&T IB and Capital Markets, a.s., činností spojenou s přípravou dokumentace nezbytné pro vydání Dluhopisů a dalšími činnostmi spojenými s emisí Dluhopisů.

Manažer a Aranžér za výše uvedené činnosti pobírá od Emitenta odměnu odvozenou od předpokládaného objemu Emise, případně od jmenovité hodnoty Dluhopisů skutečně upsaných v rámci Emise.

Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na Emisi

Emitentovi není s výjimkou Manažera, který Dluhopisy umísťuje na základě dohody typu „nejlepší snaha“ („best efforts“) a který dále působí jako administrátor, agent pro výpočty a kotační agent a který dále působí jako agent pro zajištění, a s výjimkou Aranžéra, který zabezpečuje činnosti související s emisí Dluhopisů, znám žádný zájem osob zúčastněných na nabídce nebo na emisí Dluhopisů, který by byl pro takovou emisi podstatný.

Důvody nabídky, odhad celkových nákladů Emise, odhad čistého výtěžku Emise a jeho použití

Čistý výtěžek Emise bude po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí použit na financování nových rezidenčních projektů na území hlavního města Prahy, Středočeského kraje či dalších krajských měst a dále pro účely refinancování stávajících nemovitostních projektů.

Emitent zamýšlí využít finanční prostředky získané z emise Dluhopisů (či jejich část) k financování mimo jiné rezidenčního projektu „Lipenecký park“- tento projekt spočívá v realizaci developerského projektu zahrnujícího výstavbu bytového domu. Jedná se o 43 bytových jednotek a 50 garážových stání. Dále projekt zahrnuje 19 řadových rodinných domů ve 4 blocích. Odhadovaná doba dokončení projektu: rok 2020. Odhadované náklady na realizaci projektu: 350mil Kč. Projekt je nyní ve výstavbě a Emitent odhaduje, že na financování tohoto projektu použije cca 60 mil Kč z výtěžku emise Dluhopisů, zbývající část bude financována z jiných zdrojů (bankovní úvěry, vlastní zdroje atd.).

K datu vyhotovení Prospektu nejsou Emitentovi známy žádné další konkrétní projekty, do kterých bude Emitent investovat prostředky získané výnosem z emise.

Podle odhadu Emitenta budou celkové náklady Emise přibližně 10.000.000 Kč a čistý výtěžek přibližně 290.000.000 Kč.

Podmínky nabídky

Podmínky, statistické údaje o nabídce, očekávaný harmonogram a podmínky žádosti o nabídku

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota veřejně nabízených Dluhopisů je 300.000.000 Kč. Emitent má právo k Datu emise či v průběhu Lhůty pro upisování dluhopisů vydat Dluhopisy ve větším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, objem tohoto navýšení nepřekročí 50 % (padesát procent) předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů. Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně (v tranších) během Lhůty pro upisování dluhopisů.

Dluhopisy budou veřejně nabízeny k úpisu a koupí prostřednictvím Manažera po dobu 12 měsíců ode dne 17. května 2019, tj. do 17. května 2020.

Dluhopisy budou nabízeny všem kategoriím investorů v České republice, a to vždy v souladu s právními předpisy České republiky.

Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. Manažer je oprávněn objem Dluhopisů uvedený v pokynech investorů dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu pokynu vrátí Manažer dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora za tímto účelem sdělený Manažerovi. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude

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

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, nebyla stanovena.

Maximální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise.

Celková částka, kterou je upisovatel povinen uhradit, se stanoví jako součin emisního kurzu a počtu upsaných dluhopisů daným upisovatelem. Upisovatelé jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Manažera nebo Emitenta nejpozději do data, které bude jako datum provedení pokynu určeno v pokynu k nákupu Dluhopisů, který Vlastník Dluhopisu zadá Manažerovi

Investoři mají povinnost nechat si zřídit (pokud již tento zřízený nemají) majetkový účet v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené Centrálním depozitářem, nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři.

Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (delivery versus payment) prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

Za účelem úspěšného vypořádání Dluhopisů musí upisovatelé Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Manažera nebo jeho zástupců. Zejména, pokud není upisovatel Dluhopisů sám účastníkem Centrálního depozitáře, musí si stanovit jako svého zástupce účastníka Centrálního depozitáře, a musí mu dát pokyny k realizaci všech opatření nezbytných pro primární vypořádání Dluhopisů. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou nabyvateli řádně dodány, pokud nabyvatel či daný účastník Centrálního depozitáře, který ho zastupuje, nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny za účelem vypořádání Dluhopisů.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta www.nrif.cz, v sekci „Pro investory“ a na webových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci Emise cenných papírů, a to bezprostředně po jejím ukončení.

Emisní kurz a poplatky

Emisní kurz („**Emisní kurz**“) všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Manažerem tak, aby zohledňoval očekávaný poměrný alikvotní výnos za období od Data emise do dne splatnosti emisní ceny a převažující aktuální podmínky na trhu.

Při veřejné nabídce činěné Emitentem prostřednictvím Manažera bude Emisní kurz pravidelně uveřejňován na webových stránkách Manažera v sekci „Informační povinnosti – emise cenných papírů“.

Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, hradí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů a poplatky za vedení účtu cenných papírů, a to podle aktuálního sazebníku Manažera k datu obchodu. Aktuální sazebník Manažera je uveřejněn na www.jtbank.cz, v části Důležité informace, pododkaz Sazebník poplatků.

Poplatky spojené s nabytím Dluhopisů činí datu vyhotovení Prospektu 0,15 % z objemu transakce (tj. emisní nebo kupní ceny), minimálně 2.000 Kč.

Přijetí k obchodování a náklady na přijetí k obchodování

Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že s Dluhopisy bude zahájeno obchodování k Datu Emise, tj. k 27. květnu 2019, nebo po tomto datu. K Datu emise činí v souladu se sazebníkem burzovních poplatků náklady Emitenta spojené s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP 50.000 Kč a 10.000 Kč roční poplatek z obchodování.

Pokud se investor rozhodne nabýt Dluhopisy na Regulovaném trhu BCPP, budou mu účtovány poplatky dle sazebníku příslušného člena BCPP a v závislosti na velikosti pokynu.

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. Manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

Souhlas Emitenta s použitím Prospektu

Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů finančními zprostředkovateli, kterým k tomu Emitent udělí souhlas, a to po dobu trvání nabídkového období, tj. po dobu ode dne 17. května 2019 do 17. května 2020.

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

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

Údaje o podmínkách nabídky příslušného finančního zprostředkovatele budou poskytnuty v době předložení nabídky tímto finančním zprostředkovatelem.

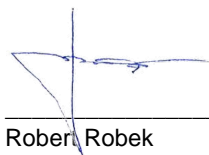
VI. INFORMACE O EMITENTOVÍ

1. ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 24130249, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 17277 vedená u Městského soudu v Praze. Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze dne 13. května 2019

Za **Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.**



Robert Robek
pověřený zmocněnec společnosti AVANT investiční
společnost, a.s., statutárního ředitele

2. OPRÁVNĚNÍ AUDITORŮ

Nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za rok 2017 a 2018 a zahajovací rozvahy sestavené k 1. říjnu 2018 byla auditována:

Auditorská firma:	TPA Audit s.r.o.
IČO:	602 03 480
Osvědčení č.:	080
Sídlo:	Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4
Zapsaná v:	obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 25463
Členství v profesní organizaci:	Komora autorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Radek Stein
Osvědčení č.:	2193

3. RIZIKOVÉ FAKTORY

Jsou uvedeny v části II tohoto Prospektu – Rizikové faktory.

4. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozené z auditované nekonsolidované účetní závěrky Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2017 a 30.9. 2018 a z auditované zahajovací rozvahy Emitenta sestavené ke dni 1. října 2018. Níže uvedené účetní závěrky a finanční údaje byly vypracovány podle Mezinárodních účetních standardů (IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií.

Účetní období bylo zkráceno z důvodu fúze Emitenta se zanikající společností WESTEROS Company, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha, IČO: 04243935, a to k rozhodnému dni 1. října 2018, v jejímž důsledku na Emitenta jako na jediného společníka přešlo jmění zanikající společnosti WESTEROS Company, s.r.o. Následující účetní období Emitenta bude ze stejného důvodu v souladu s právními předpisy prodlouženo na období od 1. října 2018 do 31. prosince 2019. Z tohoto důvodu Emitent níže uvádí i finanční údaje obsažené v rozvaze Emitenta sestavené k 1. říjnu 2018, která reflektuje přechod jmění společnosti WESTEROS Company, s.r.o., na Emitenta.

Rozvaha

(tis. Kč)

	31. prosinec 2017 (nekonsolidované údaje)	30. září 2018 (nekonsolidované údaje)	1. října 2018 (nekonsolidované údaje) údaje po fúzi se společností WESTEROS Company, s.r.o.
AKTIVA			
Dlouhodobý majetek	0	300	1
Krátkodobá aktiva	759.644	798.405	804.290
Peníze	288.107	370.600	370.893
<i>Z toho peníze z investiční činnosti</i>	<i>287.954</i>	<i>370.447</i>	<i>370.740</i>
<i>Z toho peníze z neinvestiční činnosti</i>	<i>153</i>	<i>153</i>	<i>153</i>
Aktiva celkem	759.644	798.705	804.292
Z toho aktiva z investiční činnosti	759.491	798.552	804.139
Z toho aktiva z neinvestiční činnosti	153	153	153
PASIVA			
Vlastní kapitál	348.513	416.321	414.674
<i>Z toho vlastní kapitál investiční</i>	<i>348.360</i>	<i>416.168</i>	<i>414.521</i>
<i>Z toho vlastní kapitál neinvestiční</i>	<i>153</i>	<i>153</i>	<i>153</i>
Kumulované zisky	293.407	276.591	276.591
<i>Z toho kumulované zisky z investiční činnosti</i>	<i>293.378</i>	<i>276.562</i>	<i>276.562</i>
<i>Z toho kumulované zisky z neinvestiční činnosti</i>	<i>29</i>	<i>29</i>	<i>29</i>
Dlouhodobé závazky	258.374	208.009	208.009

Krátkodobé závazky	152.758	174.375	181.608
Vlastní kapitál a závazky celkem	759.644	798.705	804.292
<i>Z toho vlastní kapitál a závazky investiční</i>	<i>759.491</i>	<i>798.552</i>	<i>804.139</i>
<i>Z toho vlastní kapitál a závazky neinvestiční</i>	<i>153</i>	<i>153</i>	<i>153</i>
Pasiva celkem	759.644	798.705	804.292

Výkaz zisku a ztráty

(tis. Kč)

	31. prosinec 2017 (nekonsolidované údaje)	30. září 2018 (nekonsolidované údaje)
Tržby z prodeje bytových jednotek	473.439	329.884
Náklady na prodané bytové jednotky	-342.820	-209.890
Výsledek hospodaření za účetní období před zdaněním	15.667	102.978
Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění	13.184	97.823
Dopad odložené daně z přecenění majetku	-19	-14
Celkový výsledek za rok	13.166	97.809

Výkaz peněžních toků

(tis. Kč)

	31. prosinec 2017 (nekonsolidované údaje)	30. září 2018 (nekonsolidované údaje)
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	212.782	158.412
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-208.329	-75.919

Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	0	-300
Čisté zvýšení peněžních prostředků	4.453	82.492
Stav peněžních prostředků na začátku období	283.654	288.107
Stav peněžních prostředků na konci období	288.107	370.600

Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 30.9.2018, Emitent neuveřejnil žádné další auditované finanční informace.

Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. 30.9.2018, do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.

K rozhodnému dni 1. října 2018 došlo k fúzi sloučením Emitenta se zanikající společností WESTEROS Company, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha, IČO: 04243935, v jejímž důsledku na Emitenta jako na jediného společníka přešlo jmění zanikající společnosti WESTEROS Company, s.r.o.

5. ÚDAJE O EMITENTOVĚ

5.1 Základní údaje

Obchodní firma: Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, sp. zn. B 17277
IČO: 24130249
Datum vzniku: Emitent vznikl dne 17. června 2011
Právní forma: akciová společnost
Rozhodné právo: Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech, Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu, NOZ, ZOK, ZoÚ, ZDP, zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Emitent provedl tzv. opt-in dle § 777 odst. 5 ZOK a podřídil se ZOK jako celku.
 ..

Sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8

Telefonní číslo: +420 277 000 142

+420 725 834 918

E-mail: kratky@avantfunds.cz

Internet: www.nrif.cz

5.2 Historie a vývoj emitenta

Emitent je fondem kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech fondem, který má ke své činnosti uděleno povolení od ČNB.

Emitent byl založen podle českého práva a vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 17. června 2011; původní název Emitenta byl První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. Následně ke dni 31. března 2016 došlo ke změně názvu Emitenta na První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Ke dni 2. dubna 2019 pak došlo ke změně názvu Emitenta na Natland rezidenční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Na Emitenta jako nástupnickou společnost přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společností BYTY ČAKOVICE, a.s., se sídlem Praha 3, Žižkov, Koněvova 2660/141, IČO: 276 59 682, a to k rozhodnému dni 1. září 2011.

Na Emitenta jako nástupnickou společnost přešla v důsledku rozdělení společnosti M & K Development, a.s., se sídlem Praha 9, Vysočany, Kolbenova 882/5a, PSČ 190 00, IČO: 270 79 503, odštěpením sloučením odštěpená část jmění společnosti M & K Development, a.s. odpovídající majetkové účasti Emitenta na této společnosti, a to k rozhodnému dni 1. ledna 2012.

Na Emitenta jako na jediného společníka, přešlo jmění zanikající společnosti MAIBLE, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 27660133, a to k rozhodnému dni 1. října 2014.

K rozhodnému dni 1. října 2018 došlo k fúzi sloučením Emitenta se zanikající společností WESTEROS Company, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha, IČO: 04243935, v jejímž důsledku na Emitenta jako na jediného společníka přešlo jmění zanikající společnosti WESTEROS Company, s.r.o. Společnost WESTEROS Company, s.r.o. Společnost WESTEROS Company, s.r.o. byla ze 100% vlastněna Emitentem.

Společnost WESTEROS Company, s.r.o. byla účelově zřízenou společností za účelem realizace rezidenčního projektu „Na Viktorce“, Tento projekt spočívá v realizaci developerského projektu zahrnujícího výstavbu bytového domu o 513 m² a jeho následný prodej. Společnost WESTEROS Company, s.r.o. byla vlastníkem pozemků určených pro předmětnou výstavbu tohoto rezidenčního projektu. Společnost WESTEROS Company, s.r.o. neměla pro realizaci projektu dostatečné finanční, personální a technické kapacity. Důvodem fúze byl převod pozemků a nemovitostního projektu spolu se všemi souvisejícími právy a povinnostmi na Emitenta, který bude projekt následně realizovat.

Následující události a právní jednání mohou mít podstatný význam pro hodnocení platební schopnosti Emitenta:

- Emitent zamýšlí v následném období upravit svou investiční strategii tak, že další nemovitosti nebude pořizovat přímo do svého majetku, ale bude realitní projekty realizovat především investováním do podílů v nemovitostních společnostech a do poskytování úvěrů těmto (Emitentem ovládaným společnostem). Emitent nepředpokládá, že by změna struktury jeho majetkových aktiv mohla mít negativní vliv na jeho schopnost řádně plnit své závazky z Dluhopisů.
- Emitent zamýšlí v následném období dále posilovat vlastní kapitál novými úpisy a emitováním prioritních investičních akcií ISIN: CZ0008042801, které jsou přijaty k obchodování na regulovaný trh Burzy cenných papírů Praha, a to v objemu, který nepřesáhne 300 mil. Kč. Emitent nepředpokládá, že by emitování nových prioritních akcií mohlo mít negativní vliv na jeho schopnost řádně plnit své závazky z Dluhopisů.
- Smlouva o úvěru ze dne 17.12.2015, na jejímž základě Natland Finance investiční fond, a.s., IČO: 03073866, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále jen „**NFIF**“) poskytl Emitentovi úvěr za účelem financování realitních projektu Čakovický park, kde aktuální zůstatek nesplacené jistiny úvěru činní ke dni vyhotovení prospektu 60,3 mil Kč. Úvěr je splatný v prosinci 2020;
- Smlouva o úvěru uzavřená dne 10.3.2017 s Raiffeisenbank a.s. (IČO: 49240901), na jejímž základě se Raiffeisenbank a.s. zavázala za účelem realizace projektu Čakovický park poskytnout Emitentovi úvěr až do výše 182.089.000,- Kč. Úvěr je splatný nejpozději k 31. březnu 2022. Emitent však úvěr zamýšlí splatit v květnu 2019.
Za účelem zajištění úvěru byly dne 10.3.2017 mezi Raiffeisenbank a.s. a Emitentem, případně rovněž Mateřskou společností (resp. jejím právním předchůdcem – společností NG Holding a.s., která v důsledku sloučení s Mateřskou společností zanikla) a NF IF uzavřeny níže uvedené zástavní smlouvy:
 - (i) Smlouva o zástavě pohledávek ze zůstatků na bankovních účtech;
 - (ii) Smlouva o zástavě pohledávek z bankovních záruk;
 - (iii) Smlouva o zástavě pohledávek ze smlouvy o dílo;
 - (iv) Smlouva o zástavě pohledávek z pojistné smlouvy generálního dodavatele;
 - (v) Smlouva o zástavě pohledávek ze Smluv o budoucích kupních smlouvách a kupních smluv;
 - (vi) Smlouva o zástavě nemovitostí; a
 - (vii) Smlouva o podřízenosti závazků.
- Smlouva o úvěru uzavřená dne 24.4.2018 s Raiffeisenbank a.s., na jejímž základě se Raiffeisenbank a.s. zavázala za účelem realizace projektu Čakovický park poskytnout Emitentovi úvěr až do výše 246.000.000,- Kč. Úvěr je splatný nejpozději k 31. březnu 2023.

Za účelem zajištění úvěru byly dne 24.4.2018 mezi Raiffeisenbank a.s. a Emitentem, případně rovněž Mateřskou společností (resp. jejím právním předchůdcem – společností NG Holding a.s.) a NF IF uzavřeny níže uvedené zástavní smlouvy:

- (i) Smlouva o zástavě pohledávek ze zůstatků na bankovních účtech;
- (ii) Smlouva o zástavě pohledávek z bankovních záruk;
- (iii) Smlouva o zástavě pohledávek ze smlouvy o dílo;
- (iv) Smlouva o zástavě pohledávek z pojistné smlouvy generálního dodavatele;
- (v) Smlouva o zástavě pohledávek ze Smluv o budoucích kupních smlouvách a kupních smluv;
- (vi) Smlouva o zástavě nemovitostí; a
- (vii) Smlouva o podřízenosti závazků.

6. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

6.1 Hlavní činnosti

Emitent je na základě povolení uděleného ČNB investičním fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Emitent je jako nesamosprávný investiční fond plně obhospodařován investiční společností AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 27590241, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11040, která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky.

Emitent je dle svého statutu oprávněn investovat do níže uvedených aktiv:

- a) nemovitosti, tj. zejména pozemky, stavby (v jakémkoli stádiu rozestavěnosti) a jejich příslušenství, včetně staveb spojených se zemí pevným základem, nespojených se zemí pevným základem a podzemních staveb, byty a nebytové prostory (v jakémkoli stádiu rozestavěnosti) vymezené jako jednotky ve stavbách, včetně jejich příslušenství.

Emitent může též nabývat nemovitosti výstavbou. Výstavba samotná je v takovém případě realizována na účet Emitentu třetí osobou k takové činnosti oprávněnou. Emitent může rovněž za účelem dalšího zhodnocení nemovitostí v majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu.

Při výběru vhodných nemovitostí nabývaných do majetku Emitentu musí být zohledněna zejména poloha nabývaných nemovitostí v oblastech České republiky nebo na území jiného státu, kde lze důvodně předpokládat, že v krátkodobém nebo střednědobém horizontu dojde k pozitivnímu cenovému vývoji.

Nemovitosti zatížené zástavním právem, věcným břemenem, resp. užívacími právy třetích osob mohou být pořízovány do majetku Emitentu toliko při zachování ekonomické výhodnosti takové operace (tedy např. je-li cena pořízení odpovídající existenci konkrétního věcného práva, resp. nemovitost dlouhodobě generuje odpovídající nájemné apod.). Stejně tak i v případě již stávající nemovitosti v majetku Emitentu je možné její zatížení právy třetích osob pouze při zachování shora uvedených pravidel. O zřízení zástavního práva, věcného břemene, předkupního práva či užívacího práva k nemovitostem v majetku Emitentu rozhoduje Investiční společnost. Práva třetích osob však mohou vznikat i ze zákona, rozhodnutím soudu či správního orgánu.

- b) Ocenitelná práva vztahující se k nemovitostem, například zástavní právo k nemovitosti, předkupní právo k nemovitosti, užívací právo k nemovitosti, věcné břemeno. Emitent může nabýt do majetku ocenitelné právo pouze za předpokladu, že toto právo znamená pro vlastníka prokazatelný a ocenitelný ekonomický přínos nebo výhodu (například toto právo dlouhodobě generuje výnosy nebo je možné toto právo zpeněžit převodem třetí osobě).
- c) Akcie, obchodní podíly, resp. jiné formy účasti na obchodních společnostech nebo družstvech. Tyto společnosti mohou mít také charakter dočasných účelových společností zřizovaných za účelem možnosti získání bankovního nebo mimobankovního financování a diverzifikace rizik. Emitent má možnost uskutečnit:
 - proces přeměny, v níž budou Emitent a společnost zúčastněnými společnostmi, a to v souladu s příslušnými zvláštními právními předpisy;
 - převzetí jmění společnosti, kdy účast Emitentu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu společnosti. Za předpokladu, že v majetku Emitentu bude účast v takovéto společnosti představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, pak na základě rozhodnutí valné hromady Emitentu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Emitentu.

Akcie, obchodní podíly, resp. jiné formy účasti na obchodních společnostech nejsou ve statutu sektorově vymezeny. Pořízovány budou především akcie, obchodní podíly, resp. jiné formy účasti v takových společnostech, kde lze v budoucnosti očekávat nadprůměrné zhodnocení investice. Emitent je oprávněn nabývat akcie, obchodní podíly, resp. jiné formy účasti na obchodních společnostech až do takové výše, která odpovídá podílu na základním kapitálu obchodní společnosti ve výši 100 %. Při investování do akcií, obchodních podílů, resp. jiných forem účasti v obchodních

společnostech nebo družstvech bude Emitent zohledňovat zejména jejich ekonomickou výhodnost, při současném respektování pravidel obezřetnosti a pravidel pro omezování rizik.

- d) Vklady v bankách nebo zahraničních bankách.
- e) Dluhopisy, resp. obdobné cenné papíry představující právo na splacení dlužné částky.
- f) Tuzemské akcie, tj. akcie vydané emitentem se sídlem na území České republiky bez ohledu na skutečnost, zda tyto byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu s investičními nástroji se sídlem v členském státě Evropské unie, resp. k takovému obchodování přijaty nebyly.
- g) Zahraniční akcie, tj. vydané emitentem se sídlem mimo území České republiky bez ohledu na skutečnost, zda tyto byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu s investičními nástroji se sídlem v členském státě Evropské unie, resp. k takovému obchodování přijaty nebyly.
- h) Cenné papíry vydávané investičními fondy.
- i) Cenné papíry a nástroje peněžního trhu.
- j) Nabývání a postupování pohledávek za úplatu, za předpokladu, že tyto budou pro Emitent ekonomicky výhodné, tj. jejichž dlouhodobá výnosnost bude přesahovat náklady na jejich pořízení. Pohledávky budou zpravidla nabývány za cenu nižší, než činí jejich jmenovitá hodnota, a to přiměřeně k riziku jejich vymožení. Emitent může nabývat do svého majetku pohledávky nejen po splatnosti, ale i před splatností, a to bez ohledu na skutečnost, zda sídlo (resp. bydliště) dlužníka je umístěno v České republice, či v zahraničí.
- k) Ochranné známky, obchodní firmy a autorská práva zejména související s nemovitostmi.
- l) Movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi, nebo ostatními aktivy Emitentu a slouží k zabezpečení provozu a ochrany takto nabývaných aktiv. Movité věci, které nejsou spojené s nemovitostmi, nebo ostatními aktivy za předpokladu, že povaha těchto movitých věcí zcela zjevně nenarušuje celkový investiční, či rizikový profil Emitentu a není-li vyloučena, resp. vážně ohrožena jeho likvidita.

Investiční strategie Emitentu spočívá především v pořizování nemovitostí a jiných aktiv za účelem jejich zhodnocení, dalšího prodeje, případně pronájmu.

Emitent může dle statutu nabývat do svého majetku i další aktiva, jako např. dluhopisy, cenné papíry vydávané investičními fondy, cenné papíry peněžního trhu či pohledávky či ochranné známky, obchodní firmy a autorská práva související s nemovitostmi, jiné movité věci, a to za podmínek blíže vymezených ve statutu fondu.

Poskytování úvěrů a zápůjček z majetku Emitentu je možné za předpokladu, že tyto budou pro Emitent ekonomicky výhodné. Emitent preferuje poskytování půjček, které jsou zajištěny (například zástavní právo, směnka, ručitelské prohlášení apod.), nicméně to není povinnou podmínkou. Pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytována osobě, na níž má Emitent účast umožňující ovládat tuto osobu, nemusí Emitent požadovat po této osobě zajištění takového úvěru nebo zápůjčky právě s ohledem na existenci vzájemného vztahu.

6.1.1 Hlavní kategorie činností / poskytovaných služeb

Činnost Emitenta se zaměřuje na investování do nemovitostních projektů s následným rozprodejem koncovým zákazníkům. Může se jednat o nemovitosti určené k bydlení i nebytové prostory na území České Republiky. Emitent realizuje nemovitostní projekty prostřednictvím přímých investic do nemovitostí nebo nepřímo prostřednictvím majetkových účastí v nemovitostních společnostech. Emitent může rovněž sám provádět výstavbu nových nemovitostních projektů.

Emitent plánuje realizovat rezidenční projekt „Lipenecký park“- tento projekt spočívá v realizaci developerského projektu zahrnujícího výstavbu bytového domu. Jedná se o 43 bytových jednotek a 50 garážových stání. Dále projekt zahrnuje 19 řadových rodinných domů ve 4 blocích. Odhadovaná doba dokončení projektu: rok 2020. Odhadované náklady na realizaci projektu: 350mil Kč. Projekt je nyní ve výstavbě.

Emitent plánuje kromě shora uvedených projektů využít prostředky získané z Emise k financování nových rezidenčních projektů primárně na území hlavního města Prahy, které budou tvořit minimálně 75 % aktiv Emitenta. Rezidenční projekty mohou být dále realizovány na území Středočeského kraje či na území krajských měst a rovněž k refinancování stávajících realitních projektů. K datu vyhotovení Prospektu nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude Emitent investovat prostředky získané výnosem z emise.

6.1.2 Významné nové produkty a služby

Emitent v současné době neuvažuje o rozšíření předmětu své činnosti na nové produkty či služby s výjimkou pronájmu bytových a nebytových prostor v realizovaných investičních projektech. K datu vyhotovení Prospektu nejsou známy konkrétní projekty, které by Emitent v oblasti nájemního bydlení hodlal realizovat.

6.2 Postavení emitenta na trhu

Emitent soutěží na českém realitním trhu, a to na trhu rezidenčního bydlení a nebytových prostor.

Pokud jde o tržní postavení Emitenta je s ohledem na skutečnost, že se převážná část investiční činnosti Emitenta zaměřuje na území hl. města Prahy, postavení Emitenta v hospodářské soutěži určováno především postavením ve vztahu k ostatní developerům působícím na tomto realitním trhu.

Emitent, resp. další společnosti ze skupiny NATLAND byly v roce 2017 při srovnání s konkurencí s ohledem na počet prodaných bytů v hl. městě Praha na 8 místě.⁷ Emitent předpokládá, že s ohledem na další plánované projekty bude Emitent, resp. skupina NATLAND, jejíž je Emitent součástí, udržovat tržní postavení.

S ohledem na předmět činnosti Emitenta je Emitent ovlivněn především vývojem na realitním trhu v České Republice.

V roce 2017 docházelo k dalšímu zrychlování růstu cen bytů, který byl podpořen hlavně solidním růstem HDP, souvisejícím zlepšováním na trhu práce a růstem úvěrů na bydlení. Především v Praze se na růstu cen podepsala také omezená nabídka nových bytů. Meziroční růsty cen dosahovaly v průběhu roku 2017 18 až 19 %, což jsou nejvyšší hodnoty od roku 2007. Meziročně ceny nemovitostí v roce 2018 vzrostly o 10,4 %.⁸ Pro rok 2019 se očekává zpomalení tempa růstu cen nemovitostí.⁹ Růst cen bytů v Praze a dalších velkých městech lze očekávat i v dalších letech, a to vzhledem k omezené výstavbě rezidenčních nemovitostí. Vzhledem ke zpřísnování úvěrových standardů v reakci na doporučení ČNB ohledně poskytování hypotečních úvěrů a postupné zvyšování úrokových sazeb úvěrů na bydlení bude však tempo růstu cen bytů mírnější. Ceny nemovitostí by v roce 2019 měly dosahovat růstu kolem 9 %.¹⁰

Na trhu s kancelářskými prostory v roce 2017 celkový hrubý objem uzavřených transakcí v Praze dosáhl 540 800 m², což je meziroční nárůst o 30,5 %. V průběhu roku 2017 neobsazenost kancelářských prostor v metropoli klesla z 10,55 % na 7,47 % a dále na 6,2 % v prvním čtvrtletí roku 2018 s očekáváním dalšího poklesu a stabilizace kolem 5–6 %. V průběhu let 2018–2019 lze očekávat výraznou expanzi coworkingových center i v české metropoli. Lze očekávat, že poptávka bude více směřovat ke klasickým administrativním budovám (v atraktivních lokalitách). Při omezené nabídce (nízké neobsazenosti) to bude posilovat tlak na růst nájmu. V roce 2019 se očekává dokončení téměř 170.000 m² kancelářských prostor, z nichž 75 % je již pronajato.¹¹

Na trhu s maloobchodními prostory pokračoval nárůst maloobchodního obratu – retail těží z příznivého spotřebitelského klimatu a růstu maloobchodních výdajů českých domácností. Lze pozorovat důraz na zvyšování kvality a modernizaci obchodních prostor. Dochází ke stále intenzivnímu sblížení a propojování tradičního „kamenného“ a on-line obchodu. Rok 2017 se v retailu vyznačoval vysokou transakční aktivitou, většina investic směřovala právě do retailového segmentu, a to zejména od strategických investorů. Míra výnosnosti postupně klesá. Období let 2015–2017 se vyznačovalo vysokým zájmem investorů o retail. Rok 2017 v objemu investic překonal do té doby rekordní rok 2015 – do maloobchodních realit směřovalo více než 1,5 mld. EUR. Investoři předpokládají stabilní zájem o maloobchodní prostory v roce 2019.¹²

⁷ *Top developerů: Silná trojka je stabilní, přibývá ale menších hráčů v žebříčku [online].* Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/top-developeru-silna-trojka-stabilni-pribyva-mensich-hracu-zebricku/>.

Emitent upozorňuje, že v žebříčku je uvedena servisní společnost M&K Real Estate, a.s. (nyní Natland Real Estate, a.s.), která projekty realizované ostatními společnostmi ze skupiny NATLAND zaštiťuje.

⁸ Ceny bytů v Praze narostly za poslední léta o více než 40 procent, v Brně překonaly 50 procent. [online]. Dostupné z: <https://www.finparada.cz/5512-Ceny-bytu-v-hlavnim-meste-narostly-za-posledni-leta-o-40-procent.aspx>.

⁹ *Analytici: Tempo růstu cen bytů letos klesne, byty ovšem nezlevní [online].* Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/analytici-tempo-rustu-cen-bytu-letos-klesne-byty-ovsem-nezlevni/1705163>.

¹⁰ *Trend Report 2018: Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě.* Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí [online]. Dostupné z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_02-makro_tr2018_web.pdf.

¹¹ *Trend Report 2018: Trh s kancelářskými prostory.* Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí [online]. Dostupné z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_04-kancelarsky_trh_tr2018_web.pdf. *Market Overview Czech Republic Q1 2018.* Colliers International [online]. Dostupné z: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/czech%20republic/research/market%20report_real%20estate%20reviews/q1%202018%20czec h%20republic%20report%20colliers%20en.pdf?la=en-GB.

¹² *Trend Report 2018: Trh s maloobchodními prostory.* Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí [online]. Dostupné z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_05-maloobchod_tr2018_web.pdf

Na trhu průmyslových prostor bylo v roce 2017 na trh dodáno zhruba 652.800 m² nových průmyslových prostor, což je největší objem dokončených ploch od roku 2009. Celková kapacita průmyslových nemovitostí dosáhla 6,96 milionu metrů čtverečních. Na konci roku 2017 byla neobsazenost 4,1 %, která dále klesla až na 3,6 % v roce 2018. Nájem v průmyslových prostorech stoupl o cca 0,25 EUR za m² a měsíc.¹³

7. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

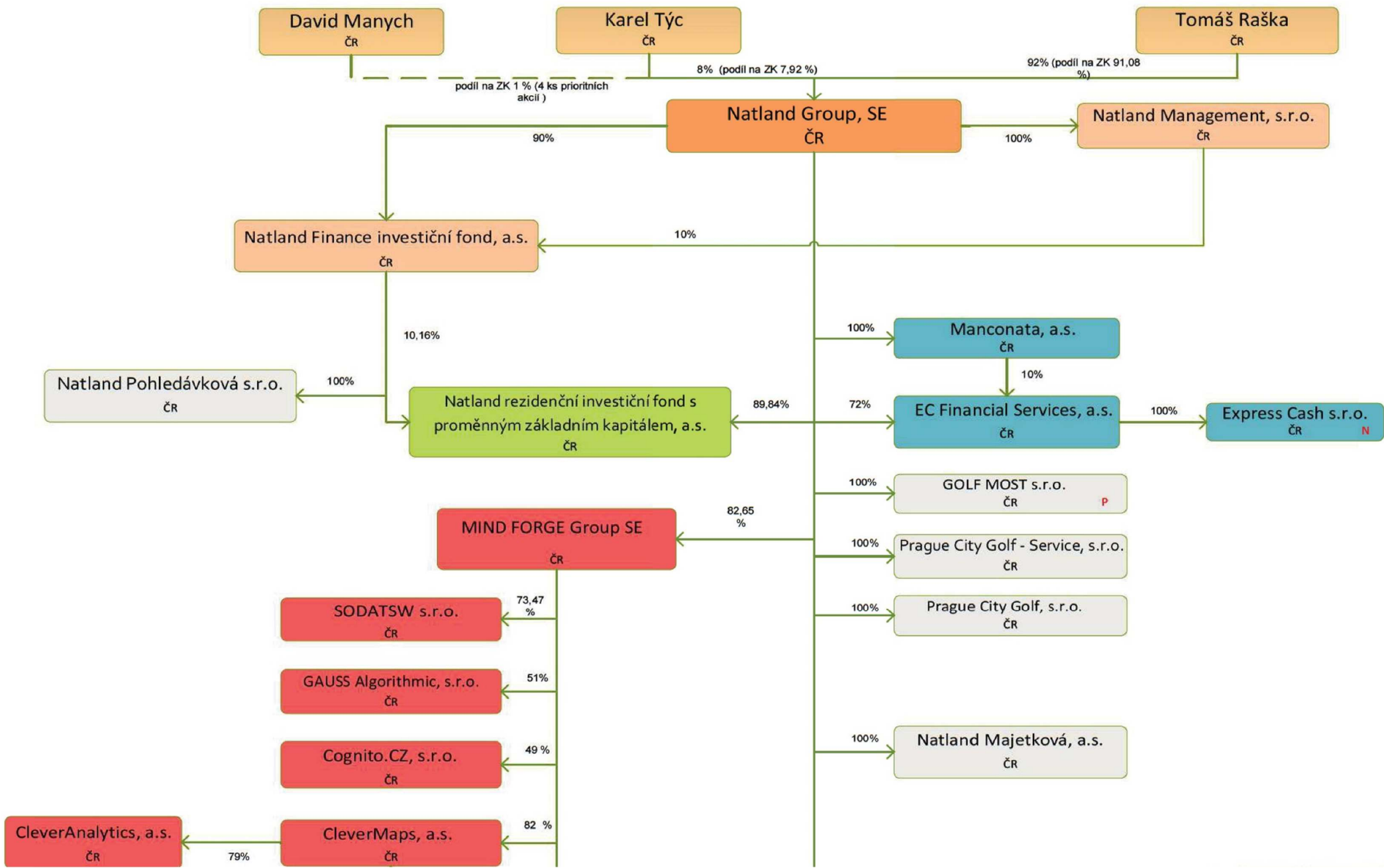
7.1 Organizační struktura

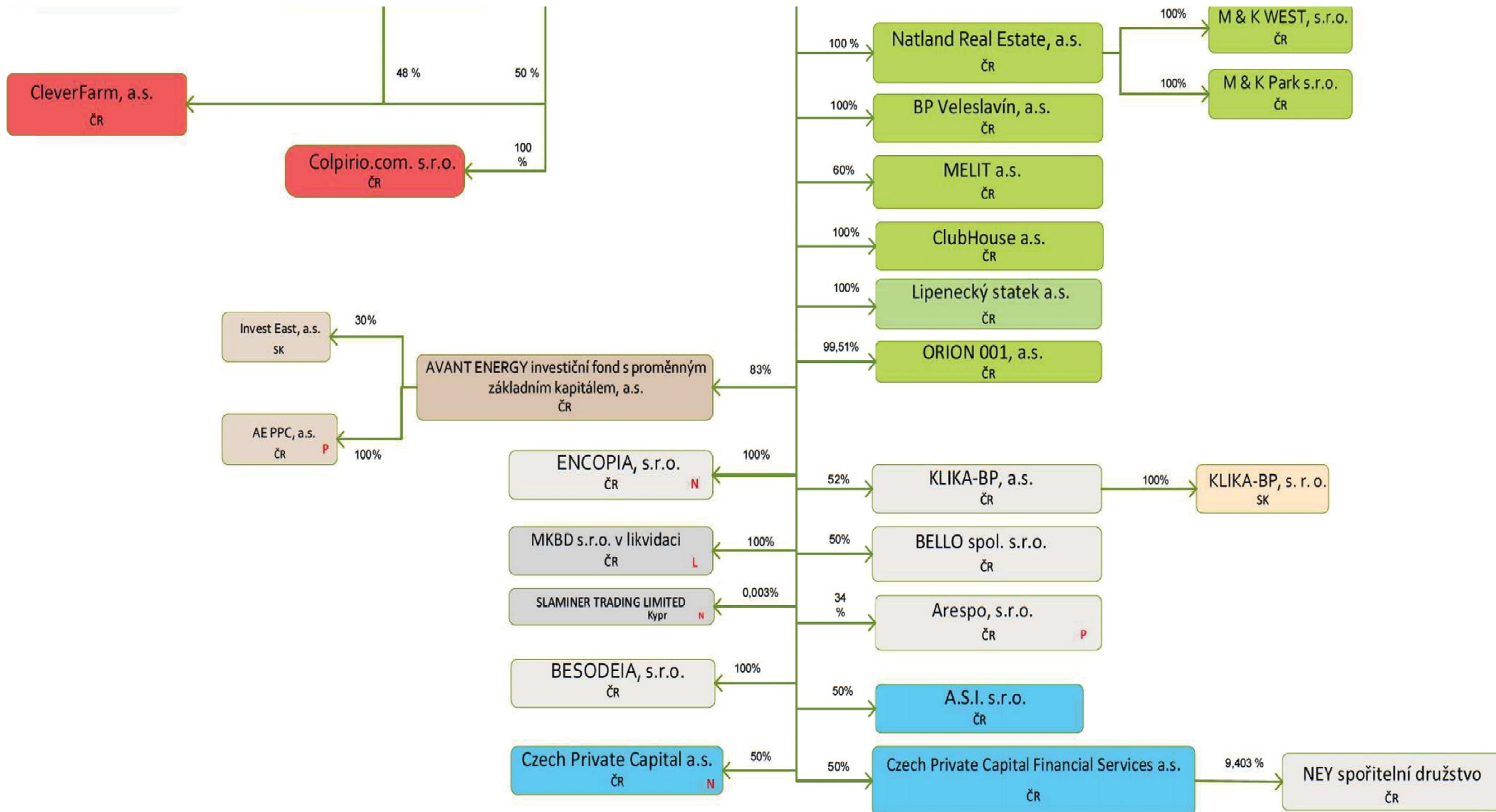
Emitent je součástí skupiny investiční skupiny NATLAND Group. Holdingová společnost skupiny Emitenta - společnost NATLAND Group, SE, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 029 36 992, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 1396 vlastní 89,84 % zakladatelských akcií Emitenta a dále celkem 2.228.000 investičních akcií Emitenta. Společnost Natland Finance investiční fond, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 03073866, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19802, v níž NATLAND Group, SE drží přímo a nepřímo prostřednictvím společnosti Natland Management, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 03018164, podíl ve výši 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech, vlastní 10,16 % zakladatelských akcií Emitenta a dále celkem 252.000 investičních akcií Emitenta .

Společnost NATLAND Group, SE tak drží 100 % podíl na zapsaném základním kapitálu Emitenta a hlasovacích právech v Emitentovi (s výjimkou případů kdy investiční akcie v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a stanovami Emitenta nabývají hlasovacích práv). Ovládající osobou skupiny Emitenta je prostřednictvím společnosti NATLAND Group, SE pan Tomáš Raška, MBA, LL.M., nar. dne 23. května 1978, bytem Pod rovinou 659/3, Krč, 140 00 Praha 4, který má nepřímý podíl na zapsaném základním kapitálu Emitenta a hlasovacích právech v Emitentovi ve výši 91,08 %. Akcionáři NATLAND Group, SE jsou dále pan Ing. Karel Týc, nar. dne 26. října 1968, bytem Březovská 486, 252 45 Zvole, který má nepřímý podíl na hlasovacích právech a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 7,92 % a pan Ing. David Manych, nar. dne 8. června 1978, bytem Smrčinská 3238/6, Smíchov, 150 00 Praha 5, který má nepřímý podíl na na hlasovacích právech a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 1 %. Mezi akcionáři Mateřské společnosti nebyla uzavřena akcionářská dohoda a akcionáři nejednají ve shodě z jakéhokoli jiného důvodu. Ovládající osobou Mateřské společnosti je tak pouze pan Tomáš Raška, MBA, LL.M.

Strukturu skupiny Emitenta znázorňuje následující diagram:

¹³ *Trend Report 2018: Trh průmyslových prostor*. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí [online]. Dostupné z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_06-prumysl_tr2018_web.pdf. *Market Overview Czech Republic Q1 2018*. Colliers International [online]. Dostupné z: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/czech%20republic/research/market%20report_real%20estate%20reviews/q1%202018%20czech%20republic%20report%20colliers%20en.pdf?la=en-GB.





Emitent nemá přímý nebo nepřímý podíl v jiných obchodních společnostech.

Mateřská společnost má přímý nebo nepřímý podíl v následujících obchodních společnostech:

Obchodní firma	IČO/Registrační číslo	Podíl na základním kapitálu (v %)	Podíl na hlasovacích právech (v %)
ENCOPIA, s.r.o.	01396391	100 %	100 %
Prague City Golf - Service, s.r.o.	24791873	100 %	100 %
ClubHouse, a.s.	27887847	100 %	100 %
Prague City Golf, s.r.o.	01484397	100 %	100 %
BELLO spol. s r.o.	63149061	50 %	50 %
GOLF MOST s.r.o.	25428161	100 %	100 %
Natland Majetková, a.s.	29053455	100 %	100 %
MKBD s.r.o. v likvidaci	27642330	100 %	100 %
BP Veleslavin, a.s.	27393283	100 %	100 %
Lipenecký statek a.s.	02572486	100 %	100 %
Natland Real Estate, a.s.	03136949	100 %	100 %
Natland Management, s.r.o.	03018164	100 %	100 %
BESODEIA, s.r.o.	03211771	100 %	100 %
A.S.I., s.r.o.	05921694	50 %	50 %
Manconata a.s.	07621337	100 %	100 %
Natland Pohledávková s.r.o.	07709137	100 %	100 %
Arespo, s.r.o.	07795475	34 %	34 %
Natland Finance investiční fond, a.s.	03073866	90%	90%
Natland rezidenční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	24130249	89,94%	89,94%
EC Financial Services, a.s.	24243744	72%	72%
Express Cash s.r.o.	27660111	72%	72%
MIND FOGE Group SE	05101603	82,65%	82,65%
SODSTSW.s.r.o.	25323989	60,72%	60,72%
GAUSS Algorithmic, s.r.o.	24224901	72%	72%
Cognito CZ	28388941	40,5%	40,5%

CleverMaps, a.s.	1403729	67,77%	67,77%
CleverAnalytics, a.s.	3728277	67,77%	67,77%
CleverFarm, a.s.	05215480	73,86%	73,86%
Colpirio.com, s.r.o.	4997727	82,65%	82,65%
MELIT a.s.	28369955	60%	60%
ORION 001, a.s.	27960021	99,51%	99,51%
M & K WEST, s.r.o.	27212971	100%	100%
M & K Park s.r.o.	27224945	100%	100%
KLIKA – BP, a.s.	25555316	52%	52%
KLIKA – BP, s.r.o.			
AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04260732	83%	83%
Invest East, a.s.	46967478	24,9%	24,9%
AE PPC, a.s.	05213371	83%	83%
Czech Private Capital a.s.	5858194	50%	50%
Czech Private Services a.s.	5921287	50%	50%

8. INFORMACE O TRENDECH

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední uveřejněné auditované účetní závěrky do data vyhotovení Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta, která by byla Emitentovi známa a která by měla vliv na jeho finanční situaci.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

Emitent hodlá i v následujících letech pokračovat ve svých aktivitách, přičemž i nadále by měl být stěžejním pilířem podnikatelské činnosti Emitenta realizace rezidenčních projektů a nebytových prostor. Dále viz část 6.2 této kapitoly Prospektu (Postavení Emitenta na trhu), kde je blíže popsán očekávaný vývoj na trhu rezidenčního bydlení a nebytových prostor.

9. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

10. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

10.1 Statutární ředitel Emitenta

Obchodní vedení Emitenta, včetně řádného vedení účetnictví, vykonává a zajišťuje statutární ředitel, kterým je investiční společností AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 27590241, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11040 (dále jen „Investiční společnost“), která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky.

Statutárního ředitele volí a odvolává valná hromada Emitenta. Statutární ředitel se řídí zásadami a pokyny schválenými valnou hromadou, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Funkční období statutárního ředitele je 5 let. Statutárnímu řediteli náleží obchodní vedení Emitenta, řídí činnost Emitenta a zastupuje jej na venek.

Investiční společnost jako právnická osoba určují dva pověřené zmocněnce, kteří jsou za Emitenta oprávněni jednat. Pověřenými zmocněnci jsou ke dni vyhotovení tohoto Prospektu:

- Robert Robek, nar. dne 7. září 1970, bytem Útulná 506/17, Malešice, 108 00 Praha 10; a
- Mgr. Ing. Ondřej Pieran, nar. dne 18. března 1983, bytem Rolnická 56, Pudlov, 735 51 Bohumín.

Pracovní adresa pověřených zmocněnců je: Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8.

Investiční společnost působí zároveň jako člen orgánů nebo je společníkem v níže uvedených společnostech:

Společnost	IČO	Funkce
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	03532534	statutární ředitel
AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04260732	statutární ředitel
AVANT Finance SICAV a. s.	06697674	statutární ředitel
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04353447	statutární ředitel
BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.	05504643	statutární ředitel
BHS DYNAMIC FUND SICAV, a.s.	05504660	statutární ředitel
BIDLI investiční fond SICAV, a.s.	07525869	statutární ředitel
BOHEMIA investiční fond, a.s.	03754774	statutární ředitel
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	24261386	statutární ředitel
CFH investiční fond SICAV, a.s.	07317930	statutární ředitel
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	24751448	statutární ředitel
CORE CAPITAL SICAV, a.s.	04995589	statutární ředitel
Cornerstone Investments SICAV, a.s.	06180337	statutární ředitel
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.	05212634	statutární ředitel
CZECH DEVELOPMENT GROUP investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	05815533	statutární ředitel
Českomoravský fond SICAV, a.s.	06409768	statutární ředitel
Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.	06561705	statutární ředitel
Český Hrad SICAV, a.s.	06505694	statutární ředitel
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	05670047	statutární ředitel
EnCor Funds SICAV, a.s.	06760295	statutární ředitel
FAMILY ACE SICAV, a.s.	05298296	statutární ředitel
Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.	06872778	statutární ředitel
Forte investiční fond SICAV, a.s.	07152906	statutární ředitel

FQI Supreme, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	07176368	statutární ředitel
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04203241	statutární ředitel
GROWWS SICAV a.s.	06711235	statutární ředitel
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	03648630	statutární ředitel
LAND VALUE FUND, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	06998674	statutární ředitel
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.	24223824	statutární ředitel
Natland Finance investiční fond, a.s.	03073866	člen představenstva
Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04622669	statutární ředitel
PILSENINVEST SICAV, a.s.	28550536	člen představenstva
PREVALENT SICAV, a.s.	03609260	člen představenstva
REIT-CZ investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	07196555	statutární ředitel
RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04472411	statutární ředitel
RESIDENTO SICAV, a.s.	07669429	statutární ředitel
RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s.	05870160	statutární ředitel
r2p invest SICAV, a.s.	07315899	člen představenstva
SEMPER SICAV, a.s.	06296921	statutární ředitel
SKGT Fund investiční fond SICAV, a.s.	07742797	statutární ředitel
SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	05194148	statutární ředitel
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	05343038	statutární ředitel
Stanford Capital Fund SICAV a. s.	05479819	statutární ředitel
Startec Ventures SICAV a.s.	05175925	statutární ředitel
STRL Group SICAV, a.s.	07748914	statutární ředitel
TOLAR SICAV a. s.	06697615	člen představenstva
Tourbillon Invest SICAV, a.s.	06081436	statutární ředitel
TUTAMEN SICAV, a.s.	05979528	statutární ředitel
VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	05574005	statutární ředitel

Vihorev.Capital SICAV, a.s.	07670184	statutární ředitel
4 Gimel Investments SICAV, a.s.	06961126	člen představenstva
AVANT – Česká pole 2015 otevřený podílový fond	-	obhospodařovatel podílového fondu
CONVERSANO otevřený podílový fond AVANT investiční společnost, a. s.	-	obhospodařovatel podílového fondu
Česká pole 2016 otevřený podílový fond	-	obhospodařovatel podílového fondu
Holdingový otevřený podílový fond AVANT investiční společnost, a. s.	-	obhospodařovatel podílového fondu
MAGNA INVEST I. otevřený podílový fond	-	obhospodařovatel podílového fondu
RG Investment otevřený podílový fond	-	obhospodařovatel podílového fondu
Výnosový otevřený podílový fond AVANT investiční společnost, a. s.	-	obhospodařovatel podílového fondu
Farma Český les s.r.o.	04157524	jediný společník
Farma Svitavy s.r.o.	04203763	jediný společník
Farma Haná s.r.o.	04248546	jediný společník
Farma Litoměřice s.r.o.	04340612	jediný společník

Pan Robert Robek působí zároveň jako člen orgánů nebo je společníkem v níže uvedených společnostech:

Společnost	IČO	Funkce
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	24751448	pověřený zmocněnec
LaVILLA luxusní reality, s.r.o.	29056128	jednatel a jediný společník
PILSENINVEST SICAV, a.s.	28550536	člen představenstva
AVANT investiční společnost, a.s.	27590241	místopředseda představenstva
Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	24261386	pověřený zmocněnec
NetBroker s.r.o.	25799592	jednatel a jediný společník
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	03532534	pověřený zmocněnec
HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	03648630	pověřený zmocněnec
PREVALENT SICAV, a.s.	03609260	pověřený zmocněnec
BOHEMIA investiční fond, a.s.	03754774	pověřený zmocněnec
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04203241	pověřený zmocněnec
SPIILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	05194148	pověřený zmocněnec

Startec Ventures SICAV a.s.	05175925	pověřený zmocněnec
Czech Capital RE Fund SICAV, a.s.	05212634	pověřený zmocněnec
SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	05343038	pověřený zmocněnec
DOMOPLAN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	05670047	pověřený zmocněnec

Pan Mgr. Ing. Ondřej Pieran působí zároveň jako člen orgánů nebo je společníkem v níže uvedených společnostech:

Společnost	IČO	Funkce
Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	24751448	pověřený zmocněnec
AVANT investiční společnost, a.s.	27590241	místopředseda představenstva
CORFINA CZ s.r.o.	62301845	jednatel a jediný společník
MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s.	24223824	pověřený zmocněnec
ARETE INVEST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	03532534	pověřený zmocněnec
PREVALENT SICAV, a.s.	03609260	pověřený zmocněnec
BOHEMIA investiční fond, a.s.	03754774	pověřený zmocněnec
FAMILY ACE SICAV, a.s.	05298296	pověřený zmocněnec
Stanford Capital Fund SICAV a. s.	05479819	pověřený zmocněnec
BHS REAL ESTATE FUND SICAV, a.s.	05504643	pověřený zmocněnec
Farma Český les s.r.o.	04157524	jednatel
FQI TRUST investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04203241	pověřený zmocněnec
Farma Svitavy s.r.o.	04203763	jednatel
Farma Haná s.r.o.	04248546	jednatel
AVANT ENERGY investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04260732	pověřený zmocněnec
RENDIT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04472411	pověřený zmocněnec
Farma Litoměřice s.r.o.	04340612	jednatel
AVANT Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.	04353447	pověřený zmocněnec
CORE CAPITAL SICAV, a.s.	04995589	pověřený zmocněnec
TUTAMEN SICAV, a.s.	05979528	statutární ředitel

10.2 Správní rada Emitenta

Správní rada Emitenta má tři členy. Člena správní rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena správní rady je 10 let. Správní rada je kontrolním orgánem společnosti a řídí se zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže jsou v rozporu se ZOK nebo stanovami. Správní rada dohlíží na výkon působnosti statutárního ředitele a činnost společnosti. Správní radě zejména přísluší přezkoumání účetní závěrky společnosti a nahlížení do všech dokladů a záznamů týkajících se společnosti. Správní rada může též za podmínek stanovených zákonem svolat valnou hromadu společnosti. Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Emitenta, pokud není právními předpisy svěřena do působnosti jiného orgánu společnosti.

Správní rada volí a odvolává svého předsedu, který organizuje a řídí její činnost. Předseda správní rady zastupuje společnost v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva (např. v řízeních o náhradě škody).

Členem správní rady Emitenta jsou ke dni vyhotovení tohoto Prospektu:

- Tomáš Raška, MBA, LL.M., nar. dne 23. května 1978, bytem Pod rovinou 659/3, Krč, 140 00 Praha 4;
- Ing. Karel Týc, nar. dne 26. října 1968, bytem Březovská 486, 252 45 Zvole; a
- Ing. David Manych, nar. dne 8. června 1978, bytem Smrčinská 3238/6, Smíchov, 150 00 Praha 5.

Pan Tomáš Raška, MBA, LL.M. působí zároveň jako člen orgánů nebo je společníkem v níže uvedených společnostech:

Společnost	IČO	Funkce
MIND FORGE Group, SE	05101603	člen dozorčí rady
Natland Group, SE	02936992	předseda představenstva
Natland Management, s.r.o.	03018164	jednatel
Natland Finance investiční fond, a.s.	03073866	člen dozorčí rady
AE PPC, a.s.	05213371	člen dozorčí rady
Czech Private Capital a.s.	05858194	člen představenstva
Czech Private Capital Financial Services a.s.	05921287	člen dozorčí rady
KLIKA – BP, a.s.	25555316	předseda dozorčí rady
NG AQ Slovakia, a.s.	24147885	předseda dozorčí rady
N.R.P, a.s.	28252721	člen správní rady
Natland Majetková, a.s.	29053455	statutární ředitel a člen správní rady
BELLO spol. s r.o.	63149061	jednatel
AVANT investiční společnost, a.s.	27590241	člen dozorčí rady
ORION 001, a.s.	27960021	člen dozorčí rady

Pan Ing. Karel Týc působí zároveň jako člen orgánů nebo je společníkem v níže uvedených společnostech:

Společnost	IČO	Funkce
Natland Real Estate, a.s.	03136949	člen představenstva
RAGUE CITY GOLF CLUB z.s.	27017966	člen kontrolní komise
ORION 001, a.s.	27960021	člen dozorčí rady
M & K Park s.r.o.	27224945	jednatel
M&K WEST, s.r.o.	27212971	jednatel

Pan David Manych působí zároveň jako člen orgánů nebo je společníkem v níže uvedených společnostech:

Společnost	IČO	Funkce
EC Financial Services, a.s.	24243744	člen dozorčí rady
ORION 001, a.s.	27960021	člen dozorčí rady
Natland Group, SE	02936992	člen dozorčí rady
Natland Management, s.r.o.	03018164	jednatel
Natland Finance investiční fond, a.s.	03073866	člen dozorčí rady
Natland Real Estate, a.s.	03136949	člen dozorčí rady
Czech Private Capital Financial Services a.s.	05921287	člen představenstva

10.3 Výbor pro audit

Výbor pro audit je obligatorně zřizovaný tříčlenný orgán, který zejména sleduje postup sestavování účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, v této souvislosti rovněž sleduje integritu finančních informací poskytovaných Emitentem, a to zejména přezkoumáváním konzistentnosti a vhodnosti účetních metod používaných Emitentem; dále hodnotí účinnost vnitřní kontroly Emitenta, vnitřního auditu a systémů řízení rizik. Výbor pro audit vykonává další působnosti podle zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech.

Pracovní adresa výboru pro audit je Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8.

Členem výboru pro audit Emitenta jsou ke dni vyhotovení tohoto Prospektu:

- Ing. Václav Urban, nar. dne 4. listopadu 1979, bytem K Červenému Vrchu 753/31, Praha 6, 160 00;
- RNDr. Dušan Brabec, nar. dne 9. července 1952, bytem Lounských 770/16, 140 00 Praha 4; a
- Ing. Radim Horník, ar. 9. března 1968, bytem Mrkvičkova 1376/20, 163 00, Praha 6.

10.4 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi osob vykonávajících funkci pověřených zmocněnců statutárního ředitele nebo členů správní rady Emitenta k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

10.5 Režimy řízení a správy společnosti

Emitent se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví právní předpisy České republiky, zejména Zákon o investičních společnostech a investičních fondech a ZOK. Emitent nedodržuje žádný jiný režim řádného řízení a správy společnosti (corporate governance).

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

Emitent zřídil výbor pro audit, který zejména sleduje postup sestavování účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, v této souvislosti rovněž sleduje integritu finančních informací poskytovaných společností, a to zejména přezkoumáváním konzistentnosti a vhodnosti účetních metod používaných ve společnosti; dále hodnotí účinnost vnitřní kontroly společnosti, vnitřního auditu a systémů řízení rizik. Výbor pro audit vykonává další působnosti podle zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, v platném znění.

11. OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

Ovládající osobou Emitenta ve smyslu ustanovení § 74 ZOK je pan Tomáš Raška, MBA, LL.M., nar. dne 23. května 1978, bytem Pod rovinou 659/3, Krč, 140 00 Praha 4, který prostřednictvím holdingové společnosti NATLAND Group, SE, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 029 36 992, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 1396, vlastní 89,84 % zakladatelských akcií Emitenta a dále celkem 2.228.000 investičních akcií Emitenta. Společnost Natland Finance investiční fond, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 03073866, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19802, v níž NATLAND Group, SE drží přímo a nepřímo prostřednictvím společnosti Natland Management, s.r.o., se sídlem Rohanské

nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 03018164, podíl ve výši 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech, vlastní 10,16 % zakladatelských akcií Emitenta a dále celkem 252.000 investičních akcií Emitenta. Společnost NATLAND Group, SE tak drží 100 % podíl na zapsaném základním kapitálu Emitenta a hlasovacích právech v Emitentovi (s výjimkou případů kdy investiční akcie v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a stanovami Emitenta nabývají hlasovacích práv). Pan Tomáš Raška, MBA, LL.M., má nepřímý tak nepřímý podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a zapsaném základním kapitálu Emitenta ve výši 91,08 %.

Vztah ovládnutí Emitenta Tomášem Raškou, MBA, LL.M. je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví akcií Emitenta prostřednictvím společnosti NATLAND Group SE. Emitent si není vědom, že by linie ovládnutí Emitenta byla založena na jiných formách ovládnutí, než je nepřímá majetková účast na Emitentovi, jakými např. může být smluvní ujednání.

Proti zneužití kontroly ovládající osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (zpráva o vztazích mezi propojenými osobami). Zprávu Emitent zpracovává každoročně a je podle příslušných právních předpisů přezkoumávána správní radou a rovněž tak je tato zpráva povinně auditována. Prostřednictvím správní rady a auditu je zajištěna kontrola údajů ve zprávě uvedených. V případě zjištění vzniku újmy ovládané osoby musí být tato uhrazena nebo musí být uzavřena smlouva o této úhradě.

Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem, nejsou Emitentovi známa.

12. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA

12.1 Historické finanční údaje

Emitent vznikl 17. června 2011 a kromě finančních výkazů uvedených níže nevyhotovil žádné jiné finanční výkazy:

- auditovaná nekonsolidovaná výroční zpráva Emitenta sestavená podle Mezinárodních účetních standardů (IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017;
- auditovaná nekonsolidovaná výroční zpráva Emitenta sestavená podle Mezinárodních účetních standardů (IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií za období od 1. ledna 2018 do 30. září 2018; a
- auditované zahajovací rozvahy Emitenta sestavené podle Mezinárodních účetních standardů (IFRS) ve znění upraveném právem Evropské unie ke dni 1. října 2018

kteří jsou zahrnuti do tohoto Prospektu formou odkazu a jsou jeho nedílnou součástí (viz část III tohoto Prospektu - Informace zahrnuté odkazem).

Emitent prohlašuje, že historické finanční údaje za účetní období končící k 31. 12. 2017 a 30. 9. 2018 a zahajovací rozvaha Emitenta sestavená k 1. říjnu 2018 byly ověřeny auditorem, a to společností TPA Audit s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 602 03 480, který ověřil účetní závěrky Emitenta a vydal k nim výrok "bez výhrad".

12.2 Mezitímní a jiné finanční údaje

Od data své poslední ověřené účetní závěrky Emitent neuveřejnil žádné mezitímní či jiné finanční údaje.

12.3 Soudní a rozhodčí řízení

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají ani nehrozí, ani v období předešlých 12 měsíců neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné době měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta.

12.4 Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

Od data poslední ověřené účetní závěrky Emitenta (za období končící 30. 9. 2018) nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta. K rozhodnému dni 1. října 2018 došlo k fúzi sloučením Emitenta se zanikající společností WESTEROS Company, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha, IČO: 04243935, v jejímž důsledku na Emitenta jako na jediného společníka přešlo jmění zanikající společnosti WESTEROS Company, s.r.o.

13. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

13.1 Základní kapitál

Zapisovaný základní kapitál Emitenta je plně splacen, činí 124.000 Kč a je tvořen 1.240 ks zakladatelských akcií, které jsou kusovými akciemi na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1.00 Kč každá. Akcie jsou převoditelné bez omezení.

Společnost dále jako akciová společnost s proměnným základním kapitálem vydává rovněž investiční akcie, které se na zapisovaném základním kapitálu nepodílí. S investičními akciemi je spojeno právo vlastníka těchto akcií podílet se na zisku Společnosti dosaženého investiční činností Společnosti (fondový kapitál, který připadá na investiční akcie).

13.2 Zakladatelské dokumenty a stanovy

Stanovy: Platné znění stanov Společnosti bylo schváleno 15.12.2017. Stanovy jsou v souladu s právními předpisy uloženy ve sbírce listin v obchodním rejstříku.

Založení Společnosti: Společnost byla založena zakladatelskou listinou ze dne 29.12.2010.

Předmět činnosti (účel a cíle): Emitent je investičním fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 písm. a) Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, který se zaměřuje na realitní činnost (jak je blíže popsáno v části VI bod 6.1.2 tohoto Prospektu).

13.3 Prohlášení a zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy Auditora k výročním zprávám Emitenta. Zpráva Auditora k výročním zprávám byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z výročních zpráv byly zařazeny do Prospektu se souhlasem Auditora. Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, jakýmkoliv osobami spřízněnými s Emitentem či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do skupiny Emitenta, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem či podíly obchodních společností patřících do skupiny Emitenta. Nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo orgánů jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem.

13.4 Informace od třetích stran

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

Konkrétně se jedná o informace o známých trendech na realitním trhu (uvedené v kapitole 6.2), které pocházejí od:

- <https://www.finparada.cz/5512-Ceny-bytu-v-hlavnim-meste-narostly-za-posledni-leta-o-40-procent.aspx>.
- <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/analytici-tempo-rustu-cen-bytu-letos-klesne-byty-ovsem-nezlevni/1705163>.
- http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_02-makro_tr2018_web.pdf.
- http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_04-kancelarsky_trh_tr2018_web.pdf.
- http://www.colliers.com/-/media/files/emea/czech%20republic/research/market%20report_real%20estate%20reviews/q1%202018%20czech%20republic%20report%20colliers%20en.pdf?la=en-GB.
- http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_05-maloobchod_tr2018_web.pdf
- http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_06-prumysl_tr2018_web.pdf.
- http://www.colliers.com/-/media/files/emea/czech%20republic/research/market%20report_real%20estate%20reviews/q1%202018%20czech%20republic%20report%20colliers%20en.pdf?la=en-GB.
- <https://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/top-developeru-silna-trojka-stabilni-pribyva-mensich-hracu-zebricku/>.
- <https://www.finparada.cz/5512-Ceny-bytu-v-hlavnim-meste-narostly-za-posledni-leta-o-40-procent.aspx>.
- <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/analytici-tempo-rustu-cen-bytu-letos-klesne-byty-ovsem-nezlevni/1705163>.
- http://www.colliers.com/-/media/files/emea/czech%20republic/research/market%20report_real%20estate%20reviews/q1%202018%20czech%20republic%20report%20colliers%20en.pdf?la=en-GB.

13.5 Zveřejněné dokumenty

Plná znění stanov, auditovaných finančních výkazů Emitenta včetně příloh a auditorských výroků k nim budou investorovi k dispozici k nahlédnutí v sídle Emitenta v pracovní dny od 9:00 do 16:00 hodin a budou v listinné podobě na požádání zaslány na jím uvedenou poštovní adresu.

Veškeré dokumenty uvedené v tomto bodě budou na uvedených místech k dispozici po dobu platnosti tohoto Prospektu.

14. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Následující smlouvy považuje Emitent za významné pro jeho podnikání:

- Smlouva o výkonu funkce uzavřená s AVANT investiční společností, a.s. (IČO: 27590241) a Emitentem dne 17.3.2016, na jejímž základě se společnost AVANT investiční společnost, a.s. zavázala vykonávat funkci obhospodařovatele a administrátora Emitenta jako nesamosprávného investičního fondu a Emitent se zavázal za tuto činnost společnosti AVANT investiční společnost, a.s. platit odměnu;
- Smlouva uzavřená s Českou spořitelnou, a.s. (IČO: 45244782) a Emitentem dne 22.7.2014, na jejímž základě se společnost Českou spořitelnou, a.s. zavázala vykonávat funkci depozitáře Emitenta jako nesamosprávného investičního fondu a Emitent se zavázal za tuto činnost společnosti Českou spořitelnou, a.s. platit odměnu;
- NF IF poskytl Emitentovi na základě úvěrové smlouvy ze dne 17.12.2015 úvěr za účelem financování rezidenčního projektu Čakovický park, kde aktuální zůstatek nesplacené jistiny úvěru činní 60,3 mil Kč. Úvěr je splatný v prosinci 2020;
- Emitent poskytl společnosti Lipenecký statek a.s. (IČO: 02572486) úvěr za účelem realizace rezidenčního projektu Lipenecký park ve výši 15mil Kč. Úvěr je splatný v červnu 2022;
- Emitent poskytl společnosti TISOVERA, s.r.o. (IČO: 01480928) za účelem realizace rezidenčního projektu Bubeneč Gardens ve výši 15 mil. Kč. Úvěr je splatný v prosinci 2022.
- Smlouva o úvěru uzavřená dne 10.3.2017 s Raiffeisenbank a.s. (IČO: 49240901), na jejímž základě se Raiffeisenbank a.s. zavázala za účelem realizace projektu Čakovický park poskytnout Emitentovi úvěr až do výše 182.089.000,- Kč. Úvěr je splatný nejpozději k 31. březnu 2022. Emitent však úvěr zamýšlí splatit v květnu 2019. Za účelem zajištění úvěru byly dne 10.3.2017 mezi Raiffeisenbank a.s. a Emitentem, případně rovněž Mateřskou společností (resp. jejím právním předchůdcem – společností NG Holding a.s., která v důsledku sloučení s Mateřskou společností zanikla) a NF IF uzavřeny níže uvedené zástavní smlouvy:
 - (i) Smlouva o zástavě pohledávek ze zůstatků na bankovních účtech;
 - (ii) Smlouva o zástavě pohledávek z bankovních záruk;
 - (iii) Smlouva o zástavě pohledávek ze smlouvy o dílo;
 - (iv) Smlouva o zástavě pohledávek z pojistné smlouvy generálního dodavatele;
 - (v) Smlouva o zástavě pohledávek ze Smluv o budoucích kupních smlouvách a kupních smluv;
 - (vi) Smlouva o zástavě nemovitostí; a
 - (vii) Smlouva o podřízenosti závazků.
- Smlouva o úvěru uzavřená dne 24.4.2018 s Raiffeisenbank a.s., na jejímž základě se Raiffeisenbank a.s. zavázala za účelem realizace projektu Čakovický park poskytnout Emitentovi úvěr až do výše 246.000.000,- Kč. Úvěr je splatný nejpozději k 31. březnu 2023. Za účelem zajištění úvěru byly dne 24.4.2018 mezi Raiffeisenbank a.s. a Emitentem, případně rovněž Mateřskou společností (resp. jejím právním předchůdcem – společností NG Holding a.s.) a NF IF uzavřeny níže uvedené zástavní smlouvy:
 - (i) Smlouva o zástavě pohledávek ze zůstatků na bankovních účtech;
 - (ii) Smlouva o zástavě pohledávek z bankovních záruk;
 - (iii) Smlouva o zástavě pohledávek ze smlouvy o dílo;
 - (iv) Smlouva o zástavě pohledávek z pojistné smlouvy generálního dodavatele;
 - (v) Smlouva o zástavě pohledávek ze Smluv o budoucích kupních smlouvách a kupních smluv;
 - (vi) Smlouva o zástavě nemovitostí; a
 - (vii) Smlouva o podřízenosti závazků.
- Smlouva o zajištění řízení inženýringu pozemků uzavřená s Natland Real Estate, a.s. (031 36 949) dne 31. 12. 2015;
- Smlouva o zajištění řízení klientských změn uzavřená s Natland Real Estate, a.s. (031 36 949) dne 31. 12. 2015;

- Smlouva o zajištění koordinace realizace stavebních dodávek a řízení tendrů uzavřená s Natland Real Estate, a.s. (031 36 949) dne 31. 12. 2015;
- Smlouva o zajištění řízení prodeje a marketingu uzavřená s Natland Real Estate, a.s. (031 36 949) dne 31. 12. 2015;
- Smlouva o projektovém řízení uzavřená s Natland Real Estate, a.s. (031 36 949) dne 31. 12. 2015;
- Smlouva o zhotovení projektové dokumentace a ostatních činnostech uzavřená s Natland Real Estate, a.s. (031 36 949) dne 31. 12. 2015;
- Smlouva o poskytování poradenských a konzultačních služeb uzavřená s Natland Management, s. r. o. (03018164) ze dne 9.10.2017.

VII. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů z Dluhopisů mohou podléhat srážkové dani. Bližší informace jsou uvedeny v Příloze 1 (Obecné zdanění a devizová regulace v České republice) těchto Emisních podmínek. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků. Emitent přebírá odpovědnost za srážku daně provedenou u zdroje.

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

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a souvisejících právních předpisů účinných k datu Emisních podmínek, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu Emisních podmínek.

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

7.1. Zdanění dluhopisů

7.1.1 Úrokový příjem

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při výplatě) ve výši 15 % (pro rok 2019).

Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu Evropské unie („EU“), (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2019).

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), nepodléhá srážkové dani, nýbrž tvoří součást obecného základu daně právnické osoby a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2019).

Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu EU, (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2019).

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

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

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry atd.) mohou mít při splnění stanovených podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Nárok na toto osvobození musí doložit plátcí úroku v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

7.1.2 Příjem z prodeje

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – fyzické osoby umístěnou v České republice) se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícího sazbě daně ve výši 15 % (pro rok 2019).

Pokud Dluhopisy nebyly fyzickou osobou zahrnuty do obchodního majetku a doba mezi nabytím a prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 3 let, je příjem z prodeje Dluhopisů osvobozen od daně. Navíc, pokud úhrn příjmů z prodeje Dluhopisů, resp. veškerých cenných papírů, nepřesáhne u fyzické osoby v jednom kalendářním roce částku 100 000 Kč, je tento příjem osvobozen od daně i při nedodržení výše uvedeného tříletého časového testu.

Pokud poplatník daně z příjmů fyzických osob obdrží příjem, který je od daně z příjmů fyzických osob osvobozen a je vyšší než 5 000 000 Kč, je povinen oznámit správci daně tuto skutečnost do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém příjem obdržel. V oznámení poplatník uvede (i) výši osvobozeného příjmu, (ii) popis okolností nabytí tohoto příjmu, (iii) datum, kdy tento příjem vznikl. Pokud poplatník nesplní svoji oznamovací povinnost v zákonné lhůtě, vystavuje se riziku pokuty až do výše 15% z částky neoznamovaného příjmu.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – právnické osoby umístěnou v České republice), se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2019). U základního investičního fondu je sazba 5 % v roce 2019; u fondu penzijní společnosti a instituce penzijního pojištění s výjimkou penzijní společnosti nebo obdobné společnosti obhospodařující fondy obdobné fondům penzijního pojištění je sazba 0 % v roce 2019. Ztráty z prodeje jsou obecně daňově uznatelné.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem (fyzickou i právnickou osobou), který je však rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, které plynou od českého daňového rezidenta nebo od stálé provozovny českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (19 % u právnických osob, 15 % u fyzických osob v roce 2019), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak, nebo není-li tento příjem osvobozen od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).

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

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

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

7.2 Devizová regulace

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

Vláda České republiky však podle ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, a podle zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, může vyhlásit nouzový stav. Nouzový stav lze vyhlásit v případě živelných pohrom, ekologických nebo průmyslových havárií, nehod nebo jiného nebezpečí, které ve značném rozsahu ohrožují životy, zdraví nebo majetkové hodnoty anebo vnitřní pořádek a bezpečnost, a to nejdéle na dobu 30 dnů, přičemž jeho prodloužení je možné jen po předchozím souhlasu Poslanecké sněmovny. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a

naopak nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí může být omezen po dobu trvání nouzového stavu.

VIII. 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 jakýchkoli 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.

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

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených počínaje 1. 1. 2014 zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (dále jen "ZMPS").

Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce také jen "**cizí rozhodnutí**") uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo či právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlídně, 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.

Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. Nový ZMPS oproti původnímu stavu nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlídně jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti s členstvím České republiky v EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

ADRESY

EMITENT

Natland rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
Rohanské nábřeží 671/15, Karlín
186 00 Praha 8

MANAŽER EMISE

J & T BANKA a.s.
Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8

**PRÁVNÍ PORADCE MANAŽERA EMISE, ADMINISTRÁTORA, AGENTA PRO ZAJIŠTĚNÍ
A KOTAČNÍHO AGENTA**

Glatzová & Co., s.r.o.
advokátní kancelář
Husova 240/5, 110 00 Staré Město

ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÍ AGENT

J & T BANKA a.s.
Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8

AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ A AGENT PRO VÝPOČTY

J & T BANKA a.s.
Pobřežní 297/14, PSČ 186 00 Praha 8

AUDITOR EMITENTA

TPA Audit s.r.o.
Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4