

MAX Realitní Finance s.r.o.

Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem

v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 1.250.000.000 Kč s možností navýšení až do 1.875.000.000 Kč splatných v roce 2030

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů (**Prospekt**) dle českého práva s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 1.250.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých) s možností navýšení až do 1.875.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda osm set sedmdesát pět milionů korun českých) splatných v roce 2030 (**Dluhopisy** nebo **Emise**), vydávaných společností MAX Realitní Finance s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 90 362, LEI: 315700G4THCZW9VOLD98, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. C 97879 (**Emitent**).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos, jak je blíže uvedeno v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů*. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 27. března 2026 (**Datum emise**).

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydaných po Datu emise bude určen Manažerem (jak je tento pojem definován níže) na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Manažer nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota každého Dluhopisu splacena, a to dle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů*, dnem splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů, kterým je 27. březen 2030. Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za podmínek uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* při porušení tam stanovených povinností Emitenta a v případech stanovených zákonem žádat předčasné splacení Dluhopisů. Vlastníci dluhopisů mohou za podmínek uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* rovněž požádat Emitenta o odkup Dluhopisů. Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí a za podmínek uvedených v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* předčasně splatit.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním a Finanční zárukou (jak jsou tyto pojmy definovány níže) vydanou ve smyslu ustanovení § 2029 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, společností MAX Realitní Holding s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 70 272, LEI: 3157001JBK5VMC8DG069, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. C 97832 (**Ručitel**), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

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, 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 kapitola **ZDANĚNÍ**.

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

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu článku 2 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (**Nařízení o prospektu**). Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem prostřednictvím manažera Emise, společnosti J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 1731 (**Manažer**), a to v České republice. Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, IČO: 471 15 629, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 1773 (**BCPP a Regulovaný trh BCPP**).

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 (**ČNB**).

Prospekt obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2026/029214/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00837/CNB/653 ze dne 5. března 2026, které nabylo právní moci dne 6. března 2026. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Prospekt vyhotovuje, jako podpora Ručitele, ani jako potvrzení Emitenta nebo Ručitele, kteří jsou předmětem tohoto Prospektu či kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a Ručitele a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta a jeho schopnost splatit jmenovitou hodnotu cenného papíru, ani budoucí ziskovost Ručitele a jeho schopnost splnit jeho dluhy ze Zajištění a Finanční záruky. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 4308 (**Centrální depozitář**), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003581316.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 4. března 2026.

Pro účely veřejné nabídky a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je Prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Prospekt tedy pozbude platnosti 6. března 2027. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti nebo pokud nejsou splněny podmínky článku 23 Nařízení o prospektu.

Po skončení veřejné nabídky Dluhopisů nebo po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, historické finanční údaje a zprávy auditora, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta www.maxrealitnifinance.cz (více viz kapitolu **DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ**).

Aranžér

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

Manažer

J&T BANKA, a.s.

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu článku 6 Nařízení o prospektu a článku 24 nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (**Prováděcí nařízení**).*

*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 (**Zákon o cenných papírech USA**) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoli dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

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

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

Emitent, Ručitel ani Manažer neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Emitentovi, Ručiteli nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem, Ručitelem, nebo Manažerem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu tohoto Prospektu. Předání tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznámá, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu.

Emitent, Ručitel, Manažer ani žádný jejich zástupce nečiní žádné prohlášení žádnému adresátovi nabídky ani kupujícímu Dluhopisů ohledně zákonnosti jakékoliv investice tohoto adresáta nabídky nebo kupujícího podle příslušných zákonů o investicích nebo jiných zákonů. Každý investor by měl se svými poradci projednat právní, daňové, obchodní, finanční a související aspekty koupě Dluhopisů. Manažer nezávisle neověřoval informace obsažené v tomto Prospektu. Proto Manažer nečiní žádné výslovné ani implicitní prohlášení ani závazek a nepřebírá žádnou odpovědnost ve vztahu k přesnosti nebo

úplnosti informací obsažených v tomto Prospektu nebo do něj začleněných ani jiných informací poskytnutých Emitentem v souvislosti s nabídkou Dluhopisů. Manažer nepřebírá žádnou odpovědnost ve vztahu k informacím v tomto Prospektu obsaženým nebo do něj začleněným odkazem ani žádným jiným informacím poskytnutým Emitentem v souvislosti s nabídkou nebo distribucí Dluhopisů. Manažer výslovně prohlašuje, že se nezavazuje zkoumat finanční situaci či záležitosti Emitenta během doby platnosti Dluhopisů nebo poskytnout jakémukoli investorovi do Dluhopisů jakékoli informace, které se Manažer dozví.

Informace obsažené v kapitolách ZDANĚNÍ a VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VE VZTAHU K EMITENTOVÍ A POSKYTOVATELŮM ZAJIŠTĚNÍ 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, ani Ručitelem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

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

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 (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) stejnopis Smlouvy s administrátorem (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách). Blíže vizte kapitolu EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta 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 vycházejí z Mezinárodních standardů pro účetní výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS) a veškeré finanční údaje Ručitele vycházejí z Českých účetních standardů (CAS). Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách 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.

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

OBSAH

I.	SHRNUTÍ	8
II.	RIZIKOVÉ FAKTORY	17
III.	INFORMACE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM	40
IV.	ODPOVĚDNÁ OSOBA	41
V.	UPISOVÁNÍ A PRODEJ	42
VI.	EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	47
VII.	ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI	91
VIII.	DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ	92
IX.	INFORMACE O EMITENTOVĚ	93
X.	INFORMACE O RUČITELI	100
XI.	ZNĚNÍ ZÁRUČNÍ LISTINY	133
XII.	ZAJIŠTĚNÍ	139
XIII.	ZDANĚNÍ	147
XIV.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VE VZTAHU K EMITENTOVĚ A POSKYTOVATELŮM ZAJIŠTĚNÍ	154
XV.	VŠEOBECNÉ INFORMACE	156
XVI.	INDEX	157

I. SHRUTÍ

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

1 Úvod a upozornění

Upozornění	<p>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků.</p> <p>Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů.</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, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</p>
Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)	Název Dluhopisů je MAX RF 6,50/30. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 4308 (Centrální depozitář) přidělil Dluhopisům identifikační kód ISIN CZ0003581316.
Identifikační a kontaktní údaje Emitenta	<p>Emitentem Dluhopisů je společnost MAX Realitní Finance s.r.o., se sídlem na adrese tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 90 362, LEI: 315700G4THCZW9VOLD98, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. C 97879.</p> <p>Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 724 182 145 nebo prostřednictvím emailové adresy dluhopisy@redstonegroup.cz.</p>
Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je:</p> <p>J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 1731. Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 666 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz.</p> <p>Emitent prostřednictvím kотаčního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k Datu emise, tj. 27. března 2026. Kотаčním agentem je J&T BANKA, a.s. (Kотаční agent), která může být kontaktována způsobem uvedeným výše.</p>
Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt	<p>Prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu.</p> <p>Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.</p>
Datum schválení Prospektu	Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2026/029214/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00837/CNB/653 ze dne 5. března 2026, které nabylo právní moci dne 6. března 2026.

2 Klíčové informace o Emitentovi

2.1 Kdo je emitentem Dluhopisů?

Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje	<p>Emitent je společnost s ručením omezeným založená podle práva České republiky, se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 90 362, LEI 315700G4THCZW9VOLD98, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. C 97879.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (Občanský zákoník) a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a</p>
--	--

Činnost	družstvech, v platném znění (Zákon o obchodních korporacích) a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění (Živnostenský zákon).
Hlavní činnosti Emitenta	Emitent je účelově založená společnost, která doposud nevykonávala žádnou činnost. Hlavní činností Emitenta bude vydání Dluhopisů, poskytnutí výtěžku z Emise ve formě úvěru Ručiteli a následná správa tohoto úvěru.
Společník Emitenta	Emitent má jediného společníka, a to společnost MAX Realitní Holding s.r.o. (Ručitel). Emitenta tedy přímo ovládá a kontroluje Ručitel na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech v Emitentovi. Skutečnými majiteli ve smyslu § 2 písm. e) zák. č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, jsou podle evidence skutečných majitelů, spravované Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pan Ivan Jakobovič a pan Ivan Gerši. Další osoby s podíly v Emitentovi jsou pan Martin Tomeš, pan Richard Morávek, a paní Silvie Talpová. Tyto osoby nepřímo ovládají a kontrolují Emitenta skrze nepřímé vlastnictví 100 % podílu v Ručiteli. Emitent je součástí Skupiny, kterou tvoří Ručitel a jeho přímo a nepřímo vlastněné dceřiné společnosti (Skupina).
Klíčové řídicí osoby Emitenta	Klíčovými řídicími osobami Emitenta jsou jeho jednatelé, pan František Jíša a pan Jiří Medřický.
Auditor Emitenta	Auditorem Emitenta je společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

Klíčové finanční informace o Emitentovi	Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta.	
	Rozvaha (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2025
	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	191
	Výkaz zisku a ztrát (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2025
	Provozní zisk (ztráta)	-211
	Výkaz peněžních toků (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2025
	Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-18
	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	20
	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0
	Emitent vyhotovil účetní závěrku za účetní období od 21. listopadu 2024 do 31. prosince 2025, která byla vypracována v souladu s IFRS a ověřena auditorem.	

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

Hlavní rizika specifická pro Emitenta	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující potenciální skutečnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> Riziko účelově založené společnosti – Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů, složení výtěžku Emise na Vázaný účet, který Emitent následně použije v následujícím pořadí: (i) na poskytnutí finančních prostředků na Vázaný účet podle čl. 4.11 Emisních podmínek, (ii) na poskytnutí úročeného úvěrového financování Ručiteli, které Ručitel použije na dlužných částek vyplývajících ze smluv o úvěru, jak jsou blíže popsány v kapitole VIII. (Důvody nabídky a použití výnosů) tohoto Prospektu, a (iii) na poskytnutí úročeného úvěrového financování Projektovým společnostem, které Projektové společnosti použijí za účelem financování kapitálových výdajů. Emitent nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.
--	--

	<p>2. Riziko sekundární závislosti – Emitent je kreditně i provozně závislý na společnostech ze Skupiny a jeho schopnost splácet závazky z Dluhopisů je tak závislá na schopnosti Skupiny, zejména pak Projektových společnostech, zajistit dostatek zdrojů na splácení závazků Emitentovi.</p> <p>3. Riziko střetu zájmů vlastníků a člena statutárního orgánu Emitenta a Vlastníků Dluhopisů – Obchodní a finanční zájmy některých členů Skupiny anebo jejich akcionářů či společníků se mohou za určitých okolností dostat do rozporu se zájmy Emitenta. Při výkonu funkce jednatele Emitenta může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že tento jednatel je rovněž členem orgánů dalších společností a sleduje i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob. Zájmy Vlastníků dluhopisů mohou být za určitých okolností rovněž ohroženy zájmy některých členů Skupiny anebo jejich akcionářů či společníků, což může mít významný nepříznivý dopad na investice Vlastníků Dluhopisů. Tyto změny zájmů mohou negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.</p> <p>Výše uvedená rizika mohou mít zásadní negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, respektive na jeho podnikatelskou činnost. To ve svém důsledku může podstatně zhoršit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.</p>
--	--

3 Klíčové informace o Dluhopisech

3.1 Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?

Dluhopisy	<p>Zaknihované dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 6,5 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 1.250.000.000 Kč s možností navýšení až do 1.875.000.000 Kč, splatné v roce 2030, ISIN CZ0003581316, název „MAX RF 6,50/30“. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 125.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 1.250.000.000 Kč, nebo 187.500 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 1.875.000.000 Kč.</p> <p>Datum emise je 27. března 2026. Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 27. března 2030.</p> <p>Dluhopisy jsou vydávány dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (Zákon o dluhopisech).</p>
Měna Dluhopisů	Koruna česká (CZK)
Popis práv spojených s Dluhopisy	<p>Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty a příslušný úrokový výnos. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově.</p> <p>S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech a Emisními podmínkami.</p> <p>Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění Emisních podmínek Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat předčasné splacení Dluhopisů v případě, že nastane a trvá Případ porušení a v případě neúčasti na hlasování nebo hlasování proti Změně zásadní povahy na schůzi Vlastníků dluhopisů.</p> <p>Počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně) má Emitent právo předčasně splatit buď (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni nebo (ii) část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty úroku (každý takový den pod bodem (i) nebo (ii) jako Den předčasné splatnosti), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti (Oznámení o předčasném splacení).</p>

	<p>Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti, a mimořádný výnos Dluhopisů dle §8 odst. 1 písm. a) Zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, který bude určen jako jedna čtyřiceti osmina ročního řádného úrokového výnosu připadajícího na jmenovitou hodnotu předčasně splácených Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti dluhopisů (včetně) (Mimořádný výnos). Od třetího výročí Data emise (vyjma) nebude vyplácen žádný Mimořádný výnos.</p> <p>Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.</p>
Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta	Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Finanční zárukou a Zajištěním, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být, pro účely zaplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, převody Dluhopisů pozastaveny v souladu s Emisními podmínkami.
Výnos Dluhopisů	Dluhopisy jsou úročeny pevným úrokovým výnosem 6,5 % p.a. Výnosové období znamená šestiměsíční období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující šestiměsíční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje). Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období pololetně zpětně, vždy k 27. březnu a k 27. září každého roku (Den výplaty úroku). Rozhodný den pro výplatu znamená den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni výplaty.

3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent prostřednictvím Kodačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k Datu emise, tj. 27. března 2026.
--	--

3.3 Je za dluhopisy poskytnuta záruka?

Popis povahy a rozsahu záruky	Dluhy Emitenta budou v souladu s Emisními podmínkami zajištěny (i) zástavním právem k 100% podílu v Emitentovi, (ii) zástavním právem k 100% podílu v Ručiteli, (iii) zástavním právem k Pohledávkám z vázaného účtu, (iv) zástavním právem k pohledávkám Emitenta z vnitroskupinového úvěru poskytnutého Ručiteli, a (v) finanční zárukou (Finanční záruka) poskytnutou Ručitelem, a to až do maximální výše, která bude stanovena jako dvojnásobek celkové předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů (včetně navýšení).	
Popis Ručitele	<p>Ručitelem je společnost MAX Realitní Holding s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 70 272, LEI: 315700IJBK5VMC8DG069, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. C 97832 (Ručitel).</p> <p>Ručitel byl založen dne 18. listopadu 2024 a jeho účelem je vykonávat činnost holdingové společnosti ve vztahu k Emitentovi, Sub-holdingovým společnostem a k Projektovým společnostem, jakož i případným jiným společnostem vlastněných Ručitelem.</p> <p>Auditorem Ručitele je společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o.</p>	
Klíčové finanční informace o Ručiteli	Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Ručitele.	
	Rozvaha (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2025
	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	1.061.127
	Výkaz zisku a ztrát (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2025
	Provozní zisk (ztráta)	-37.766

	<table border="1" data-bbox="272 241 1447 409"> <tr> <td data-bbox="272 241 1031 275">Výkaz peněžních toků (v tisících Kč)</td> <td data-bbox="1031 241 1447 275" style="text-align: right;">K 31. prosinci 2025</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 275 1031 309"></td> <td data-bbox="1031 275 1447 309"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 309 1031 342">Čisté peněžní toky z provozní činnosti</td> <td data-bbox="1031 309 1447 342" style="text-align: right;">-12.672</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 342 1031 376">Čisté peněžní toky z finanční činnosti</td> <td data-bbox="1031 342 1447 376" style="text-align: right;">2.804.938</td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 376 1031 409">Čisté peněžní toky z investiční činnosti</td> <td data-bbox="1031 376 1447 409" style="text-align: right;">-2.791.487</td> </tr> </table> <p data-bbox="272 427 1468 488">Ručitel vyhotovil řádnou účetní závěrku za účetní období od 18. listopadu 2024 do 31. prosince 2025, která byla vypracována v souladu s CAS a ověřena auditorem.</p>	Výkaz peněžních toků (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2025			Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-12.672	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	2.804.938	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-2.791.487
Výkaz peněžních toků (v tisících Kč)	K 31. prosinci 2025										
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-12.672										
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	2.804.938										
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-2.791.487										
Hlavní rizika vztahující se k Ručiteli	<p data-bbox="272 510 1390 544">Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině zahrnují především následující potenciální skutečnosti:</p> <ol data-bbox="272 562 1468 2020" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="272 562 1468 696">1. Riziko spojené s dluhovým financováním – Skupina je vystavena rizikům spojeným s existujícím i případným budoucím seniorním dluhovým financováním, přičemž dluhy z těchto financování se budou ze své povahy uspokojovat přednostně na úrovni příslušných společností ze Skupiny před dluhy z Dluhopisů. <li data-bbox="272 712 1468 936">2. Riziko Ručitele jako holdingové společnosti – Ručitel je holdingovou společností, která primárně drží podíly napřímo v Sub-holdingových společnostech a Emitentovi a nepřímou (přes Sub-holdingové společnosti) v Projektových společnostech. Ručitel nevykonává jinou podnikatelskou činnost a je závislý na hospodářských výsledcích svých dceřiných společností, zejména pak na úspěšnosti podnikání Projektových společností. Ručitel nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení případných závazků vůči Emitentovi, a tedy v důsledku na splacení závazků z Dluhopisů, ani na případné splacení závazků z Finanční záruky. <li data-bbox="272 952 1468 1211">3. Riziko střetu zájmů vlastníků a člena statutárního orgánu Ručitele a Vlastníků Dluhopisů – Obchodní a finanční zájmy některých členů Skupiny anebo jejich akcionářů či společníků se mohou za určitých okolností dostat do rozporu se zájmy Ručitele. Při výkonu funkce jednatele Ručitele může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že tento jednatel je rovněž členem orgánů dalších společností a sleduje i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob. Zájmy Vlastníků dluhopisů mohou být za určitých okolností rovněž ohroženy zájmy některých členů Skupiny anebo jejich akcionářů či společníků, což může mít významný nepříznivý dopad na investice Vlastníků Dluhopisů. Tyto změny zájmů mohou negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. <li data-bbox="272 1227 1468 1413">4. Riziko neúspěšných investic – Je možné, že v budoucnu se Ručitel rozhodne nabýt nemovitosti, podíly či akcie v dalších společnostech, které nejsou k datu tohoto Prospektu známy. Pokud k tomu dojde, budou hospodářské výsledky Ručitele do určité míry závislé na hospodářských výsledcích těchto společností a provozu těchto nemovitostí. Nepříznivá hospodářská situace budoucích dceřiných společností Ručitele může mít podstatný nepříznivý vliv na jejich schopnost činit platby ve prospěch Ručitele a v důsledku na schopnost Ručitele splácet závazky vůči Emitentovi. <li data-bbox="272 1429 1468 1630">5. Riziko nízké diverzifikace – Ručitel je jako holdingová společnost primárně závislý na podnikání Projektových společností, které podnikají výlučně na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí v Hlavním městě Praze, konkrétně Projektová společnost 1 provozuje OC Flora a Projektová společnost 2 provozuje Myslbek. V případě poklesu tohoto trhu nebo jiných nepříznivých vlivů by byla ohrožena návratnost investice Ručitele a v konečném důsledku i schopnost Emitenta splnit své závazky z Dluhopisů. <li data-bbox="272 1646 1468 1848">6. Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor – Pokud nájemci obchodních center nebudou schopni plnit své závazky vůči pronajímateli řádně a včas, opustí prostory pronajímané v rámci Nemovitostí. V takovém případě existuje riziko, že uvolněné prostory budou pronajaty za nižší než plánované nájemné nebo zůstanou po nějakou dobu volné. Výše uvedené negativní vlivy mohou vést ke snížení příjmů Nemovitostí, což bude mít negativní vliv na schopnost Projektových společností dosáhnout dostatečných hospodářských výsledků. <li data-bbox="272 1863 1468 2020">7. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců – Nájemní smlouvy uzavírané mezi Projektovými společnostmi a jednotlivými nájemci v pronajímaných nemovitostech obsahují řadu ustanovení pro případ porušení nájemní smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané Projektovými společnostmi a jednotlivými nájemci mohou obsahovat i ustanovení o jejich předčasném ukončení ze strany nájemců, tzv. break opce. Případné předčasné ukončení 										

	<p>nájemních smluv, ať již ze strany Projektových společností (pro porušování povinností nájemcem) nebo z důvodu využití break opce nájemcem může mít negativní dopad na hospodaření Projektových společností. V takovém případě existuje riziko, že uvolněné prostory budou pronajaty za nižší než plánované nájemné nebo zůstanou po nějakou dobu volné.</p> <p>8. Riziko související s nájemci nemovitostí – Nemovitosti jsou vystaveny riziku, že nájemci Nemovitostí nebudou platit nájemné včas nebo vůbec, a to částečně nebo celkově. Tato skutečnost by nepřímo ztížila schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů, případně Ručitele plnit dluhy z poskytnuté Finanční záruky. Přestože mezi nájemce prostor Projektových společností patří přední české i světové společnosti, které v těchto prostorách otevírají své prodejny či kanceláře, riziko neplacení nájemného včas a řádně nelze kompletně vyloučit.</p> <p>Naplnění rizik uvedených výše může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci Ručitele a/nebo Skupiny, jejich podnikatelskou činnost, postavení na trhu a schopnost Ručitele plnit své dluhy z Finanční záruky nebo jiných svých závazků.</p>
--	---

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

Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> Riziko nesplacení a rizika spojená s případným odkupem Dluhopisů Emitentem – Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet výnosy z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená Vlastníkům Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy podstatně nižší než výše jejich původní investice. Riziko úrokové sazby Dluhopisů – Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou jsou vystaveny riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu se zpravidla denně mění. 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. Riziko předčasného splacení – Pokud dojde k úplnému nebo částečnému předčasnému splacení Dluhopisů včetně případů, kdy k tomu dojde bez souhlasu konkrétního Vlastníka dluhopisů, v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů – Manažer bude oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách investorů podle svého výhradního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez zbytečného odkladu vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor schopen uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu.
---	---

4 Klíčové informace o veřejné nabídce Dluhopisů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu

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

Obecné podmínky	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice, a to v období od 9. března 2026 do 6. března 2027. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově, nebo v tranších.</p>
veřejné nabídky	<p>Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že má investor dostatečné peněžní prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů.</p> <p>V souvislosti s podáním objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu (pokud již nemají otevřený majetkový účet u jiného účastníka Centrálního depozitáře), mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené Centrálním depozitářem, nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů, aby mohli být vedeni jako klienti.</p>

	<p>Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze.</p> <p>V případě zájmu investorů koupit Dluhopisy v rámci sekundární nabídky na Regulovaném trhu BCPP přes obchodníka s cennými papíry jiného než Manažera, budou investoři povinni uzavřít smlouvu o otevření a vedení majetkového účtu s takovým obchodníkem s cennými papíry či jinou oprávněnou institucí, pokud již takový majetkový účet nebudou mít u daného obchodníka s cennými papíry nebo jiné oprávněné instituce otevřen.</p>
Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny od 9. března 2026 do 6. března 2027.
Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	<p>Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k Datu emise, tj. 27. března 2026 a budou obchodovány v souladu s příslušnými pravidly Regulovaného trhu BCPP.</p> <p>Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. 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>
Plán distribuce Dluhopisů	<p>Emitent zamýšlí prostřednictvím Manažera nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.</p> <p>Investoři v České republice budou osloveni zejména použitím prostředků dálkové komunikace a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (Objednávka).</p> <p>Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, není stanovena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi. Uvedené zahrnuje možnost Emitenta pozastavit nebo ukončit nabídku dle vlastního uvážení (v závislosti na jeho aktuální potřebě financování), přičemž po ukončení nabídky nebudou akceptovány další objednávky a po pozastavení nabídky nebudou akceptovány žádné další objednávky, dokud Emitent neuveřejní informace o pokračování nabídky. Emitent vždy předem uveřejní informace o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování nabídky ve zvláštní části webových stránek Emitenta www.maxrealitnifinance.cz.</p> <p>Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> <p>Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz za Dluhopisy vydané v tranších po Datu emise bude určena Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci Důležité informace, odkaz Emise cenných papírů, záložka MAX Realitní Finance s.r.o.</p>
Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou	<p>Emitent očekává, že celkové náklady přípravy Emise nepřekročí 44.000.000 Kč, což představuje 2,35 % z celkového předpokládaného hrubého výtěžku Emise (v případě vydání Dluhopisů v maximálním objemu Emise).</p> <p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci Důležité informace, odkaz Sazebník poplatků. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabyvaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč.</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, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.
--	--

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

Popis osob nabízejících Dluhopisy	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je: J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 1731. Společnost J&T BANKA, a.s. je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 666 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz. Manažer je banka a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (Zákon o bankách), a zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (ZPKT).
Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent prostřednictvím Kótačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Kótační agent je bankou a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, Zákonem o bankách a ZPKT.

4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů	Čistý výtěžek Emise bude složen na Vázaný účet, který Emitent následně použije v následujícím pořadí: (i) na poskytnutí finančních prostředků na Vázaný účet podle čl. 4.11 Emisních podmínek, (ii) na poskytnutí úročeného úvěrového financování Ručiteli, které Ručitel použije na splacení dlužných částek vyplývajících ze smluv o úvěru, jak jsou blíže popsány v kapitole VIII. (Důvody nabídky a použití výnosů) tohoto Prospektu, a (iii) na poskytnutí úročeného úvěrového financování Projektovým společností, které Projektové společnosti použijí za účelem financování kapitálových výdajů. Čistý výtěžek Emise pro Emitenta (při vydání maximální předpokládané jmenovité hodnoty Emise) bude cca 1.831.000.000 Kč.
Způsob umístění Dluhopisů	Dluhopisy budou umístěny Manažerem na trh. Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.
Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, vyjma Manažera a Aranzéra, na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. J&T BANKA, a.s. působí též v pozici Administrátora, Agentu pro zajištění, Platebního agenta a Kótačního agenta. Tímto zastává několik rolí v rámci Emise, které mohou vyžadovat různé povinnosti a zodpovědnosti vůči Emitentovi a investorům. Tyto role mohou potenciálně vést ke střetům zájmů, pokud by došlo k nesouladu mezi zájmy Emitenta a investorů. Ke střetu zájmů může dojít v případě, kdy Manažer bude Dluhopisy nabízet v rámci sekundární veřejné nabídky souběžně s primární veřejnou nabídkou Dluhopisů uskutečňovanou Emitentem prostřednictvím Manažera. V takovém případě se mohou lišit podmínky těchto nabídek, včetně ceny a poplatků účtovaných investorovi a může tak dojít ke střetu zájmů mezi zájmy Manažera a investora ohledně podmínek upsání nebo koupě Dluhopisů. Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle příslušného poskytovatele zajištění jedinou stranou Zajišťovací dokumentace. Může tak dojít ke střetu mezi zájmem Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění na uspokojení ze Zajištění.

--	--

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů předem pečlivě zkoumány a zváženy.

Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik (včetně rizika ztráty celé investice), přičemž rizika, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže v této kapitole. Níže uvedený text nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.

Rizikové faktory uvedené níže jsou seřazeny podle své významnosti ve smyslu článku 16 odstavce 1 Nařízení o prospektu. Rizikový faktor uvedený jako první v každé kategorii je z pohledu Emitenta nejvýznamnější, tedy pravděpodobnost jeho naplnění a očekávaný rozsah jeho negativních důsledků je nejvyšší. Následující rizikové faktory v každé kategorii jsou z pohledu Emitenta méně a méně významné.

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity níže, mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Prospektu.

1 Rizika související s vnějšími podmínkami, ve kterých Emitent podniká

Rizika související s celkovou ekonomickou situací v Evropě

Zhoršující se podmínky na světových finančních trzích a ve světovém hospodářství, zejména v Evropské unii, by mohly mít významný negativní dopad na podnikání, finanční situaci a ziskovost Emitenta. Důvodem je, že světové finanční trhy, zejména finanční trh Evropské unie, jsou s českým finančním trhem úzce propojeny a že je podobně úzce propojena i česká ekonomika se světovým hospodářstvím, zejména hospodářstvím Evropské unie. Případný finanční a ekonomický pokles může být způsoben různými faktory, jako jsou, mimo jiné, převládající sentiment investorů, vývoj úrokových sazeb, vývoj inflace, dostupnost a náklady úvěrového financování, likvidita na světových finančních trzích, volatilita cen aktiv a světová celní politika.

Významně vyšší úrokové sazby by mohly mít negativní dopad na zdroje dlouhodobého financování. Navíc se ukazuje, že po odchodu Velké Británie z Evropské unie může narůstat obliba anti-evropského politického hnutí a nelze vyloučit, že by se jedna nebo více zemí mohly dostat pod rostoucí tlak odejít z EU či eurozóny, což by mohlo následně vést k částečnému uvolnění evropské integrace nebo k zániku eura jako společné měny eurozóny. K tomu se opět do středu pozornosti dostávají separatistické tendence, které se objevují v některých regionech Evropské unie od roku 2017. Pokud takové regiony vyhlásí nezávislost, může to mít dalekosáhlé geopolitické důsledky a také významný nepříznivý dopad na finanční stabilitu a ekonomický vývoj příslušných členských států Evropské unie a Evropské unie jako celku. Taková situace by mohla negativně ovlivnit vývoj na finančním a nemovitostním trhu. Jestliže dojde k dalšímu zhoršení ekonomických nebo politických podmínek mimo jiné kvůli obavám souvisejícím s výkonem evropské ekonomiky, zpomalením ekonomického růstu, odchodem jedné či více zemí z Evropské unie nebo eurozóny, evropským separatismem nebo návratem

evropské dluhové krize, mohlo by mít z toho vyplývající narušení trhu negativní dopad na podnikání, hospodářské výsledky, finanční situaci, likviditu, kapitálovou vybavenost nebo vyhlídky Emitenta.

Jakýkoli z těchto faktorů a zvýšená politická a hospodářská nejistota, která je s ním spojena, měly a mohly by mít i nadále významný nepříznivý dopad na evropskou a světovou ekonomiku a finanční sektor. Nestabilita na globálních finančních a devizových trzích může snížit celkovou likviditu trhu, což může za extrémních okolností vést k úvěrové krizi a vážným finančním potížím klíčových účastníků trhu, kteří dále Emitentovi či Skupině poskytují financování jednotlivých projektů. Celkově lze říci, že hospodářský výhled je i nadále vystaven řadě rizik, a proto se může ukázat, že způsobí zvýšenou volatilitu trhu spolu se škodlivými výkyvy hodnot aktiv nebo směnných kurzů nebo povede k tomu, že evropský trh sklouzne zpět do recese.

Rizika související s globálními finančními, politickými a ekonomickými podmínkami a dalšími tržními faktory

Přestože je Emitent aktivní především v České republice, jeho činnost je rovněž ovlivněna globální politickou situací a ekonomickými podmínkami, dynamikou na globálních finančních trzích, vnímáním těchto podmínek a budoucími ekonomickými vyhlídkami. Výhled pro globální ekonomiku v blízkém až střednědobém horizontu zůstává nejistý.

Konkrétně v Evropě mnoho zemí, včetně České republiky, nadále generuje velké rozpočtové deficity a čelí rostoucím nebo udržují zvýšené úrovně veřejného dluhu. To může vyvolat obavy účastníků trhu, že některé z těchto zemí mohou mít v budoucnu potíže se získáváním finančních prostředků nebo refinancováním svých závazků, jakmile se stanou splatnými, zejména pokud by se tržní podmínky staly volatilnějšími nebo by přestaly fungovat úplně. Mezinárodní ratingové agentury nedávno snížily úvěrové hodnocení mnoha z těchto zemí. Úsporná opatření ke snížení úrovně dluhu a fiskálních deficitů mohou rovněž vést k ekonomickému zpomalení doprovázenému výrazným nárůstem nezaměstnanosti. Trvale vysoká nezaměstnanost a vysoké úrovně veřejného dluhu historicky vedly k neobvykle vysokému politickému riziku a polarizaci společnosti, což může posílit protievropské nálady.

Politická scéna v USA prošla změnou s volbou prezidenta Donalda Trumpa, který je ve funkci od ledna 2025. Trumpova administrativa zavedla a může i nadále zavádět nové politiky a výkonná nařízení, což přináší nejistoty a potenciální rizika pro globální a evropské ekonomiky. Tato opatření mohou zahrnovat cla, imigrační omezení a regulační změny. Tyto změny mohou vytvořit prostředí nejistoty a nepředvídatelnosti, což může ovlivnit mezinárodní obchod, regulační rámce a ekonomickou stabilitu a může vést k odvetným opatřením ze strany postižených třetích zemí. Takový scénář může narušit globální dodavatelské řetězce, zvýšit náklady na zboží, ovlivňovat ceny nemovitostí a snížit objemy mezinárodního obchodu. Nejistota v mezinárodních vztazích může také vést k volatilitě na finančních a nemovitostních trzích, což ovlivňuje důvěru investorů a také ekonomickou stabilitu. Kromě toho mohou některé iniciativy Trumpovy administrativy také vyvolat územní a investiční spory, což zvyšuje volatilitu v diplomatických a obchodních vztazích. EU, se svými propojenými ekonomikami, může být obzvláště zranitelná vůči takové volatilitě.

Výše uvedené faktory mohou zásadně zvýšit náklady Emitenta, a tím omezit jeho zisky a schopnost vrátit Emitentovi poskytnuté peněžní prostředky, což může ohrozit Emitentovu schopnost dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Sociální, ekonomické či politické změny v České republice by mohly mít negativní dopad na podnikání Emitenta

Emitent provozuje prakticky veškerou svou podnikatelskou činnost v České republice a jeho provozní výnosy jsou generovány v České republice. Podnikatelská činnost Emitenta je tudíž v České republice vystavena široké škále rizik vyplývajících z kolísání měny, regulačních změn, inflace, deflace, ekonomické recese, narušení místního trhu, sociálních nepokojů, změn v disponibilním příjmu nebo hrubém národním produktu, rozdílů v úrokové sazbě a daňové politice, míry hospodářského růstu a dalších podobných faktorů.

Ministerstvo financí České republiky ve své Makroekonomické predikci zveřejněné dne 26. ledna 2026 očekává v roce 2026 hospodářský růst.¹ I přesto, zejména s ohledem na současné politické kroky velkých světových ekonomik v oblasti cel, nelze vyloučit riziko ekonomické recese či lokálního nebo globálního poklesu hrubého domácího produktu (**HDP**). Během období zpomalení nebo recese ekonomiky může dojít ke snížení výdajů spotřebitelů a snížení spotřebitelské poptávky po zboží a službách jako celku (včetně služeb a zboží, které poskytuje Emitent). Hospodářský výsledek pak může nepříznivě odrážet změny ekonomických podmínek, změny úrokových sazeb, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a jiné významné vnější události, stejně jako změny demografických ukazatelů na trzích. Na podnikání Emitenta se mohou odrazit i skutečné nebo potenciální obavy z recese, protože takové obavy obvykle vedou ke zvýšeným úsporám, což se může nepříznivě odrazit na hospodářském výsledku Emitenta a mít tak nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů. Ve 3. čtvrtletí 2025 se reálný hrubý domácí produkt, očištěný o sezónní a kalendářní vlivy, mezičtvrtletně zvýšil o 0,8 % a meziročně o 2,8 %. Ministerstvo financí očekává, že v roce 2026 by HDP díky obnovenému růstu investiční aktivity a pokračující dynamice spotřeby domácností mohl vzrůst o 2,4 %.

Politická nestabilita nebo změny ve fiskální politice v České republice, jakož i jiné výše uvedené faktory, které Emitent není schopen ovlivnit, mohou mít nepříznivý dopad na celkovou ekonomickou a politickou situaci v České republice, a jelikož Emitent provozuje prakticky veškerou svou podnikatelskou činnost v České republice, v konečném důsledku mohou mít podstatný vliv na jeho podnikání, provozní výsledky, finanční situaci a jeho vyhlídky.

Z hlediska trhu komerčních nemovitostí se dle průzkumů a analýz trhu očekává, že rok 2026 bude i v oblasti komerčních nemovitostí růstový. Celkový objem transakcí na trhu komerčních nemovitostí dosáhl v roce 2025 rekordních 4,2 miliardy EUR. Tato hodnota představuje více než dvojnásobný meziroční nárůst a zároveň překonává dosavadní historická maxima tuzemského investičního trhu. K tomuto výsledku zásadně přispělo čtvrté čtvrtletí, které s objemem transakcí ve výši 1,8 miliardy EUR překonalo veškerá dosavadní kvartální maxima.² Praha, v níž se nachází také kancelářsko-obchodní centra OC Flora a Myslbeek, patří mezi města s nejrychlejším návratem zaměstnanců do kanceláří a celková poptávka po kancelářských plochách je zde velmi silná. Tento trend potvrzuje i zvýšená aktivita developerů v této oblasti, kdy se i lídři trhu po pandemii opět vrací zpět k výstavbě kanceláří.³

Bližší informace o hlavních trendech, které ovlivňují podnikání Emitenta, jsou popsány v bodě 6.2 (*Informace o známých trendech*) kapitoly IX. (*Informace o Emitentovi*).

¹ Zdroj: Makroekonomická predikce MF ČR – leden 2026, Dostupné z: [Makroekonomická predikce - leden 2026 | Ministerstvo financí ČR](#)

² Zdroj: Cushman & Wakefield, Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/news/2026/01/investment-market-2025>

³ Zdroj: remspace.cz, Dostupné z: <https://www.remspace.cz/clanek/silny-rust-investic-do-komerčních-nemovitosti-ceska-republika-a-region-cee-v-cele-evropskeho-trhu/>

2 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na jeho finanční a ekonomickou situaci, podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů:

Riziko účelově založené společnosti

Emitent byl založen v roce 2024 a je tedy relativně novým subjektem nemovitostního trhu. Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů, složení výtěžku Emise na Vázaný účet, který Emitent následně použije v následujícím pořadí: (i) na poskytnutí finančních prostředků na Vázaný účet podle čl. 4.11 Emisních podmínek, (ii) na poskytnutí úročeného úvěrového financování Ručiteli, které Ručitel použije na splacení dlužných částek vyplývajících ze smluv o úvěru, jak jsou blíže popsány v kapitole VIII. (Důvody nabídky a použití výnosů) tohoto Prospektu, a (iii) na poskytnutí úročeného úvěrového financování Projektovým společností, které Projektové společnosti použijí za účelem financování kapitálových výdajů. Emitent nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. Tyto skutečnosti mohou mít nepříznivý vliv na důvěru investorů a hodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů.

Riziko sekundární závislosti

Vzhledem k tomu, že Emitent sám nevykonává žádnou podnikatelskou činnost, je schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů primárně závislá na schopnosti Projektových společností zajistit svojí činností dostatek zdrojů na splácení svých závazků vůči Emitentovi a nepřímo též na schopnosti Projektových společností a ostatních společností ze Skupiny činit platby vůči Ručiteli. Na schopnosti Emitenta splácet své dluhy z Emise se tak mohou nepříznivě projevit veškeré rizikové faktory vztahující se ke Skupině popsané níže, přičemž významné dceřiné společnosti Ručitele existující k datu Prospektu jsou blíže popsány v bodě 6.3 (*Popis významných společností ze Skupiny*) kapitoly X. (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

Nad rámec výše popsané kreditní závislosti existuje k datu tohoto Prospektu rovněž závislost provozní, kdy společnosti ze Skupiny dlouhodobě využívají služeb poskytovaných prostřednictvím svých spřízněných společností (např. REDSTONE PROPERTY MANAGEMENT s.r.o., REDSTONE MANAGEMENT s.r.o., atd.), a to zejména služeb z oblasti asset, facility a property managementu a služeb účetnictví, lettingu, marketingu, IT a právní podpory. Pokud by výše uvedené služby byly přerušeny nebo přestaly být poskytovány, mohlo by to znamenat nepříznivý dopad na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikání a schopnost plnit své závazky z Dluhopisů.

Riziko střetu zájmů vlastníků a členů statutárního orgánu Emitenta a Vlastníků Dluhopisů

Obchodní a finanční zájmy některých členů Skupiny anebo jejich akcionářů či společníků se mohou za určitých okolností dostat do rozporu se zájmy Emitenta. Zájmy Vlastníků dluhopisů mohou být za určitých okolností rovněž ohroženy zájmy některých členů Skupiny anebo jejich akcionářů či společníků, což může mít významný nepříznivý dopad na investice Vlastníků Dluhopisů. Při výkonu funkce jednatele Emitenta může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že tento jednatel je rovněž členem orgánů dalších společností a sleduje i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob. Splácení dluhopisů je totiž do značné míry závislé na obchodních výsledcích Projektových společností plynoucích z provozování Nemovitostí. Pokud Projektové

společnosti ve vztahu k nim učiní rozhodnutí, které sníží schopnost Projektových společností zajišťovat výplatu prostředků Ručiteli a dalším členům Skupiny, může to mít vliv na schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů. Tyto změny zájmů mohou negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

3 Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a ke společnostem ve Skupině

Ručitel je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Projektových společností a Nemovitostí a rizikům trhu, na kterém působí. Vzhledem k této závislosti se na schopnosti Ručitele splácet dluhy z vnitroskupinových úvěrů, na čemž je závislá schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů a z Finanční záruky mohou nepříznivě projevit i rizikové faktory vztahující se k Projektovým společnostem a Nemovitostem popsané níže. Materializace těchto rizik tak může mít podstatný nepříznivý vliv na schopnost Ručitele splácet své závazky vůči Emitentovi a v důsledku toho na schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů, respektive na schopnost Ručitele splatit svůj závazek z Finanční záruky.

Riziko spojené s dluhovým financováním

Existuje riziko, že společnosti ze Skupiny budou v budoucnu svoji činnost dále financovat prostřednictvím seniorních dluhů, přičemž jejich splacení bude zajištěno zástavou majetku či podíly společností ze Skupiny. I když Emisní podmínky v jistých ohledech omezují rozsah tohoto zadlužení, tak v takovém případě vzniknou těmto společnostem dluhy, které se budou ze své povahy uspokojovat přednostně na úrovni příslušných společností ze Skupiny před dluhy z Dluhopisů.

K 31. lednu 2026 činí seniorní zadlužení Projektové společnosti 1 cca 122 mil. EUR vyplývající z úvěrové smlouvy se společnostmi Česká spořitelna a.s. a Komerční banka a.s. Tento dluh je zajištěný zástavním právem k nemovitostem, a to včetně OC Flora, zástavním právem k bankovním účtům, zástavním právem k pohledávkám z hedgingu, zástavním právem k nájemním smlouvám, zástavním právem k pohledávkám z akvizičních dokumentů a zástavním právem k obchodnímu podílu v Projektové společnosti 1. V případě nesplacení a realizace výše uvedených zajištění by mohla negativně ovlivnit příjmy Projektové společnosti 1, což by v důsledku mohlo mít negativní dopad na hodnotu majetku Ručitele, a tudíž na schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů.

K 31. lednu 2026 činí seniorní zadlužení Projektové společnosti 2 cca 79 mil. EUR vyplývající z úvěrové smlouvy se společností J&T BANKA, a.s. Tento dluh je zajištěný prostřednictvím bianko směnky a směnečné dohody, finanční zárukou, smlouvou o podpoře projektu, zástavním právem k nemovitostem, a to včetně Myslbeku, zástavním právem k bankovním účtům, zástavním právem k pohledávkám z hedgingu, zástavním právem k pohledávkám z pojištění, zástavním právem k nájemním smlouvám, zástavním právem k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů, zástavním právem k obchodnímu podílu v Projektové společnosti 2. V případě nesplacení a realizace výše uvedených zajištění by mohla negativně ovlivnit příjmy Projektové společnosti 2, což by v důsledku mohlo mít negativní dopad na hodnotu majetku Ručitele, a tudíž na schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů.

Nad rámec výše uvedeného existuje k datu tohoto Prospektu juniorní zadlužení Ručitele vyplývající z Úvěrové smlouvy, které ke dni 31. ledna 2026 (včetně), činilo v případě Tranše A jistinu ve výši 24.650.000 EUR a úrok ve výši 1.823.100,93 EUR, a v případě Tranše B jistinu ve výši 16.000.000 EUR a úrok ve výši 1.175.490,22 EUR. Přestože budou výnosy z emise Dluhopisů primárně použity právě na splacení závazků z této Úvěrové smlouvy podle kapitoly VIII (*Důvody nabídky a použití výnosů*) tohoto Prospektu, je tento dluh zajištěný prostřednictvím bianko směnky a směnečné dohody, smlouvy o podpoře projektu, zástavním právem k

pohledávkám z bankovních účtů, zástavním právem k akciím, zástavním právem k bankovním účtům, zástavním právem k obchodním podílům Projektových společností, zástavním právem k podílu v Ručiteli a zástavním právem k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů. Realizace výše uvedených zajištění by mohla negativně ovlivnit příjmy Ručitele, což by v konečném důsledku mohlo mít negativní dopad na schopnost Emitenta splácet své dluhy z Dluhopisů.

Riziko Ručitele jako holdingové společnosti

Ručitel je holdingovou společností, která primárně drží podíly přímo v Emitentovi a nepřímo v Projektových společnostech skrze Sub-holdingové společnosti. Ručitel nevykonává jinou podnikatelskou činnost a je závislý na hospodářských výsledcích svých dceřiných společností, zejména pak na úspěšnosti podnikání Projektových společností. Ručitel nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení svých případných závazků vůči Emitentovi, a tedy v důsledku na splacení závazků z Dluhopisů, ani na případné splacení závazků z Finanční záruky. Pokud by Projektové společnosti nedosahovaly dostatečných hospodářských výsledků nebo by jejich schopnost činit platby ve prospěch Ručitele, například ve formě dividend, úroků či v jiné formě, byla hospodářsky či právně omezena, mělo by to významný nepříznivý vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své závazky vůči Emitentovi, a tedy na splnění závazků Emitenta z Dluhopisů i vůči Vlastníkům dluhopisů na základě Finanční záruky.

Riziko střetu zájmů vlastníků a členů statutárního orgánu Ručitele a Vlastníků Dluhopisů

Obchodní a finanční zájmy některých členů Skupiny anebo jejich akcionářů či společníků se mohou za určitých okolností dostat do rozporu se zájmy Ručitele. Zájmy Vlastníků dluhopisů mohou být za určitých okolností rovněž ohroženy zájmy některých členů Skupiny anebo jejich akcionářů či společníků, což může mít významný nepříznivý dopad na investice Vlastníků Dluhopisů. Při výkonu funkce jednatele Ručitele může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že tento jednatel je rovněž členem orgánů dalších společností a sleduje i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob. Splacení dluhopisů je totiž do značné míry závislé na obchodních výsledcích Projektových společností plynoucích z provozování Nemovitostí. Pokud Projektové společnosti ve vztahu k nim učiní rozhodnutí, které sníží schopnost Projektových společností zajišťovat výplatu prostředků Ručiteli a dalším členům Skupiny, může to mít vliv na schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů. Tyto změny zájmů mohou negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko neúspěšných investic

Je možné, že v budoucnu se Ručitel rozhodne nabýt nemovitosti, podíly či akcie v dalších společnostech, které nejsou k datu tohoto Prospektu známy. Pokud k tomu dojde, budou hospodářské výsledky Ručitele do určité míry závislé na hospodářských výsledcích těchto společností a provozu těchto nemovitostí. Nepříznivá hospodářská situace budoucích dceřiných společností Ručitele může mít podstatný nepříznivý vliv na jejich schopnost činit platby ve prospěch Ručitele a v důsledku na schopnost Ručitele splácet své závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.

Riziko nízké diverzifikace

Ručitel je jako holdingová společnost závislý primárně na podnikání Projektových společností, které podnikají výlučně na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí v Hlavním městě Praze, konkrétně Projektová společnost 1 provozuje OC Flora a Projektová společnost 2 provozuje Myslbek, z čehož plynou pro Skupinu potenciální rizika v souvislosti s nízkou diverzifikací. V případě poklesu tohoto trhu nebo jiných nepříznivých vlivů by byla ohrožena

návratnost investice Ručitele a v konečném důsledku i schopnost Emitenta splnit své závazky z Dluhopisů.

Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor

Skupina má k datu vyhotovení Prospektu ve svém portfoliu dva zkolaudované objekty, které jsou pronajímány, a těmi jsou obchodní centra OC Flora a Myslbek v Praze, jejichž parametry obsazenosti jsou:

- (a) OC Flora: celková pronajatelná plocha: 38.691 m²; současně pronajato: 36.815 m²; volná plocha k nájmu: 1.516 m² při celkové obsazenosti 95 %.
- (b) Myslbek: celková obchodní a kancelářská pronajatelná plocha: 24.564 m²; současně pronajato: 21.975 m²; volná plocha k nájmu: 2.589 m² při celkové obsazenosti 89 %.

Dopady probíhajícího válečného konfliktu na Ukrajině, spočívající zejména ve skokovém nárůstu cen plynu a elektrické energie, spolu s přetrvávajícím nedostatkem některých komodit způsobeným narušením zavedených dodavatelsko-odběratelských řetězců v době pandemie covidu-19 vyústily ve všeobecný růst cenové hladiny napříč obory a trhy. Situace vysoké inflace může mít negativní vliv na provozní a investiční náklady nájemců a kupní sílu zákazníků obchodních center. Pokud nájemci obchodních center nebudou schopni plnit své závazky vůči pronajímateli řádně a včas, opustí prostory pronajímané v rámci Nemovitostí. V takovém případě existuje riziko, že uvolněné prostory budou pronajaty za nižší než plánované nájemné nebo zůstanou po nějakou dobu volné. Výše uvedené negativní vlivy mohou vést ke snížení příjmů Projektových společností, což bude mít negativní vliv na schopnost Projektových společností dosáhnout dostatečných hospodářských výsledků nebo schopnost činit platby ve prospěch Ručitele, například ve formě dividend, úroků či v jiné formě, ať už hospodářsky či právně. Od kolaudace OC Flora v roce 2003 nebylo toto riziko naplněno v míře ohrožující stabilitu příjmů z pronájmu obchodních prostor, a to mj. z důvodu diverzifikace tohoto rizika vyšším počtem nájemních jednotek, kterých je celkem 115. Obdobná situace platí rovněž pro Myslbek, který je v provozu od roku 1996 a disponuje okolo 24 nájemními jednotkami. Uvolněné nájemní jednotky byly vždy obratem pronajaty za srovnatelné nebo vyšší nájemné.

Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců

Nájemní smlouvy uzavírané mezi Projektovými společnostmi a jednotlivými nájemci v pronajímaných nemovitostech obsahují řadu ustanovení pro případ porušení nájemní smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané mezi Projektovými společnostmi a jednotlivými nájemci mohou obsahovat i ustanovení o jejich předčasném ukončení ze strany nájemců, tzv. break opce. Případné předčasné ukončení nájemních smluv, ať již ze strany Projektových společností (pro porušování povinností nájemcem) nebo z důvodu využití break opce nájemce může mít negativní dopad na hospodaření Projektových společností. V období od 1. února 2026 do 1. února 2027 může break opci uplatnit 29 nájemců, jejichž celkový podíl na ročním příjmu z nájemného OC Flora nepřesahuje 22,50 %, a 7, jejichž celkový podíl na ročním příjmu z nájemného Myslbeku nepřesahuje 36,67 %. V takovém případě existuje riziko, že uvolněné prostory budou pronajaty za nižší než plánované nájemné nebo zůstanou po nějakou dobu volné. Toto může mít vliv na schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů. Nejvýznamnějšími nájemci OC Flora co do velikosti pronajatých prostor jsou k datu vyhotovení Prospektu: Cinema City Czech s.r.o., MAX FITNESS FLORA s.r.o., Albert Česká republika, s.r.o., SW omega s.r.o., Daktela s.r.o. a H & M, Hennes & Mauritz CZ, s.r.o a nejvýznamnějšími nájemci Myslbeku co do velikosti pronajatých prostor jsou k datu vyhotovení Prospektu: Plzeňský Prazdroj, a.s., H &

M, Hennes & Mauritz CZ, s.r.o., Kinstellar S.à r.l., organizační složka a IO Partners Czechia s.r.o.

Toto riziko je navíc podstatně zvýšeno výskytem pandemických onemocnění a nestabilní ekonomickou situací v důsledku války na Ukrajině.

Riziko související s nájemci nemovitostí

Projektové společnosti jsou vystaveny riziku, že nájemci Nemovitostí nebudou platit nájemné včas nebo vůbec, a to částečně nebo celkově. Tato skutečnost by ztížila schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů, případně Ručitele plnit dluhy z poskytnuté Finanční záruky. Přestože mezi nájemce prostor Nemovitostí patří přední české i světové společnosti, které v těchto prostorách otevírají své prodejny či kanceláře, riziko neplacení nájemného včas a řádně nelze kompletně vyloučit. K 15. únoru 2026 evidují Projektové společnosti pohledávky po splatnosti vyplývající z nezaplaceného nájemného převážně z titulu krátkodobých prodloužení do 180 dnů, u nichž očekává jejich plné splacení. Pohledávky po splatnosti nad 180 dnů ve výši přibližně 937 tis. Kč pocházejí zejména ze vztahů se subjekty v likvidaci či z dlouhodobě komplikovaných nájemních vztahů a jsou považovány za rizikové.

Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko, že Ručitel a společnosti ze Skupiny nebudou schopny dostát svým závazkům nebo, že nebudou schopny financovat svá aktiva. Toto riziko je neoddelitelné od operací na nemovitostním trhu, neboť nemovitosti představují ze své podstaty méně likvidní aktiva. V případě nepříznivého tržního vývoje nebo náhlé potřeby hotovosti existuje významné riziko, že Nemovitosti nebude možné zpeněžit v krátkém časovém horizontu za adekvátní cenu odpovídající jejich tržní hodnotě.

Likvidní riziko může být dále prohloubeno faktory, jako je přílišné spoléhání na určitý zdroj financování nebo nedostupnost určitého zdroje financování, změny v ratingu úvěrového rizika nebo tržní výkyvy, jako jsou například finanční nestabilita na trhu podobná nestabilitě v době globální finanční krize v roce 2008 a s ní související pokles cen nemovitostí. Zejména snížení poptávky po nemovitostech může vést k významným problémům likvidity, ztrátám nebo prodloužením Emitenta se splacením dluhů z Dluhopisů.

V posledních letech však trh komerčních nemovitostí zaznamenal výrazný nárůst. Během prvních dvou měsíců roku 2025 dosáhl objem investic v tomto sektoru v České republice zhruba 22,5 mld. Kč. Tato suma odpovídá téměř polovině celkového objemu investic za rok 2024, který činil zhruba 45,5 mld.⁴ Kč. Investiční trh v České republice za rok 2024 vykázal objem investic ve výši 1,78 mld. Kč. V roce 2024 vykazoval nejvyšší aktivitu maloobchodní sektor (45 % objemu), kancelářské prostory (25 % objemu) a průmyslové nemovitosti (15 % objemu).

Úvěrové riziko

V případě, že Ručitel nebo některé společnosti ve Skupině v budoucnu využijí externí financování (např. bankovní úvěry nebo jiné formy zadlužení), může dojít ke zvýšení jejich

⁴ Zdroj: Seznam Zprávy. Miliardový byznys se rozbíhá. Komerční reality přilákaly nové investory. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-miliardovy-byznys-se-rozbiha-komerzni-reality-prilakaly-nove-investory-268245#:~:text=Investo%C5%99i%20do%20kancel%C3%A1%C5%99%C3%AD%2C%20n%C3%A1kupu%C3%ADch%20center,roku%20dos%C3%A1hnout%20p%C5%99iblí%C5%BE%C4%9B%20900%C2%A0milion%C5%AF%20eur>

celkové zadluženosti. Vyšší zadlužení může negativně ovlivnit schopnost Emitenta hradit své závazky, zejména v případě poklesu hodnoty aktiv nebo zhoršení podmínek na realitním trhu. Zvýšené náklady na obsluhu dluhu mohou rovněž omezit disponibilní prostředky pro výplatu výnosů nebo refinancování stávajících závazků, včetně dluhů z Dluhopisů. Informace o zadlužení jednotlivých společností ze Skupiny jsou podrobněji popsány v bodě 13 (*Významné smlouvy*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

Projektové společnosti, mohou samostatně využívat úvěrové, dluhopisové či jiné financování k nákupu, správě nebo rozvoji Nemovitostí.

Pokud by Projektové společnosti nebyly schopny dostát svým závazkům, může dojít ke znehodnocení jejich majetku nebo k nucenému prodeji nemovitostí, což by mohlo negativně ovlivnit hodnotu majetkových účastí Ručitele. Nepříznivý vývoj v těchto společnostech se tak může nepřímo promítnout do finanční stability Skupiny a schopnosti Emitenta splácet Dluhopisy, jakož i schopnost Ručitele splácet dluhy z Finanční záruky.

Emitent rovněž poskytuje financování některým společnostem ze Skupiny (viz kapitola IX. (*Informace o Emitentovi*), bod 5.3 (*Závislost Emitenta na společnostech Skupiny*)). Pokud by tyto společnosti nebyly schopné dostát svým závazkům, mohlo by to negativně zasáhnout podnikání, provozní výsledky a finanční situaci Emitenta a jeho schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko změn úrokových sazeb

Nárůst úrokových sazeb je zároveň nárůstem finančních nákladů, přičemž Nemovitosti jsou z podstatné části financovány cizím kapitálem. Úrokové riziko souvisí zejména s dlouhodobými úvěry a zápůjčkami. Některé závazky uvedené v tabulce níže jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je tvořena podkladovou sazbou (PRIBOR, EURIBOR) zvýšenou o příslušnou marži. Riziko případného nárůstu úrokových sazeb je u tohoto úvěru částečně eliminováno úrokovým zajištěním části poskytnutého úvěru (Interest Rate Swap).

K datu vydání tohoto Prospektu jsou u bankovních úvěrů Projektových společností, úročeny pohyblivou úrokovou sazbou pouze následující závazky:

Dlužník	Věřitel	Úroková sazba	Splatnost	Účel	Zůstatek 31. lednu 2026 (v tis. EUR)
MYSLBEK s.r.o.	J&T BANKA, a.s.	1Y EURIBOR + 3,0 % p.a.	15. ledna 2030	Úhrada akvizičních nákladů (akvizice Myslbeku)	79.030
Palác Flóra s.r.o.	Česká spořitelna a.s. a Komerční banka a.s.	3M EURIBOR + 2,3 % p.a.	31. ledna 2030	Refinancování úvěru skupiny Atrium	122.500

Dále k datu vydání tohoto Prospektu je u bankovních úvěrů Ručitele úročen pohyblivou úrokovou sazbou následující závazek:

Dlužník	Věřitel	Úroková sazba	Splatnost	Účel	Zůstatek 31. lednu 2026 (v tis. EUR)
----------------	----------------	----------------------	------------------	-------------	---

MAX Realitní Holding s.r.o.	J&T BANKA, a.s.	1Y EURIBOR + 5 % p.a	16. prosince 2029	Úhrada akvizičních nákladů - akvizice Myslbeku a OC Flora + CAPEX (EUR 9,0M)	40.650
------------------------------------	-----------------	----------------------	-------------------	--	--------

Výkyvy na trhu úrokových (podkladových) sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí, což by následně mohlo nepříznivě ovlivnit zisk a vlastní kapitál společností ze Skupiny, jakož i schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů, případně Ručitele plnit dluhy z poskytnuté Finanční záruky.

Riziko spojené s pronájmem a provozem komerční nemovitosti

Skupina je vystavena veškerému riziku, které s sebou nese vlastnictví, řízení a provozování komerční nemovitosti. Výše nájmu a hodnota komerční nemovitosti je obecně ovlivněna vývojem HDP, inflací a změnami úrokových sazeb v České republice. Hospodaření komerčních nemovitostí může být rovněž nepříznivě ovlivněno nadměrnou nabídkou nájemních prostor v uvedené lokalitě a poklesem trhu s komerčními nemovitostmi obecně. Aktuální přehled maloobchodních ploch a kancelářských budov nacházejících se v Praze je k uveden níže.

Přehled maloobchodních ploch v Praze

Obchodní centrum	Prodejní plocha v m²
Westfield Chodov	100.800 ⁵
Westifeld Černý Most	107.700 ⁶
OC Nový Smíchov	57.240 ⁷
Metropole Zličín	54.200 ⁸
Galerie Harfa	49.000 ⁹
Palladium Praha	41.224 ¹⁰
OC Flora	40.952
Europark Štěrboholy	40.500 ¹¹

⁵ Zdroj: URW. Westfield Chodov – Portfolio. Dostupné z: <https://www.urw.com/portfolio/westfield-chodov/>

⁶ Zdroj: URW. Centrum Černý Most – Portfolio. Dostupné z: <https://www.urw.com/portfolio/centrum-cerny-most/>

⁷ Zdroj: Klépierre. Nový Smíchov – Nákupní centrum. Dostupné z: <https://www.klepierre.com/en/our-malls/novy-smichov/>

⁸ Zdroj: URW. Metropole Zličín. Dostupné z: <https://www.urw.com/portfolio/metropole-zlicin/>

⁹ Zdroj: Domat Control System. Galerie Harfa – Praha. Dostupné z: <https://www.domat-int.com/cs/novinky/2021-03-galerie-harfa-praha>

¹⁰ Zdroj: CBRE Properties. Palladium Praha. Dostupné z: <https://www.cbreproperties.cz/retail/palladium-praha.html>

¹¹ Zdroj: SES Spar European Shopping Centers. Europark Praha. Dostupné z: <https://www.ses-european.com/en/center/europark-cz/>

Arkády Pankrác	40.000 ¹²
OC Šestka	27.811 ¹³
Myslбек	25.435
VIVO! Hostivař	23.206 ¹⁴
Centrum Stromovka	15.000 ¹⁵
Quadrio	7.381 ¹⁶
Celkem plocha	561 114

Přehled kancelářských budov v Praze

Obchodní centrum	Plocha kanceláří v m²
Florentinum	49.000 ¹⁷
City Tower	49.000 ¹⁸
Metronom Business Center	35.649 ¹⁹
Filadelfie (BB Centrum)	30 500 ²⁰
Harfa Business Center	30 571 ²¹
Enterprise Office Center	29.069 ²²
Aviatica (Waltrovka)	27.000 ²³

¹² Zdroj: CBRE Properties. Arkády Pankrác – Praha. Dostupné z: <https://www.cbreproperties.cz/retail/arkady-pankrac-praha.html>

¹³ Zdroj: CBRE Properties. Šestka – Praha. Dostupné z: <https://www.cbreproperties.cz/retail/sestka-praha.html>

¹⁴ Zdroj: CPI Property Group. VIVO! Hostivař. Dostupné z: <https://www.cpiwg.cz/en/portfolio/retail-nemovitosti/vivo-hostivar/>

¹⁵ Zdroj: Centrum Stromovka. Nabídka kancelářských prostor. Dostupné z: <https://www.centrumstromovka.cz/wp-content/uploads/2019/11/Centrum-Stromovka-Nab%C3%ADka-kancel%C3%A1%C5%99sk%C3%BDch-prostor-CZ.pdf>

¹⁶ Zdroj: CPI Property Group. Quadrio. Dostupné z: <https://www.cpiwg.cz/en/portfolio/retail-nemovitosti/quadrio/>

¹⁷ Zdroj: Prague Offices – Florentinum, Dostupné z: <https://www.pragueoffices.com/en/properties/florentinum-prague-1-nove-mesto-na-florenci-15/>

¹⁸ Zdroj: Prague Offices – City Tower. Dostupné z: <https://www.pragueoffices.com/en/properties/city-tower-prague-4-pankrac-hvezdova-2b/>

¹⁹ Zdroj: REICO – Metronom, Praha. Dostupné z: <https://www.reico.cz/cs/cs-nemovitostni-fond/portfolio-budov/metronom-praha-cr>

²⁰ Zdroj: Prague Offices – BB Centrum, budova FILADELFIE, Dostupné z: <https://www.pragueoffices.com/en/properties/bb-centrum-filadelfie-building-prague-4-michle-zeletavska-1>

²¹ Zdroj: Atelier ADR – Harfa Business Center 1. Dostupné z: <https://www.adr.cz/cs/realizace/administrativni-budovy/harfa-business-center-1>

²² Zdroj: Prague Offices – Enterprise Office Center, Dostupné z: <https://www.pragueoffices.com/en/properties/enterprise-office-center-prague-4-pikrtova-1a/>

²³ Zdroj: Penta Real Estate – Waltrovka Aviatica, Dostupné z: <https://www.pentarealestate.com/cs/komerčni-projekt/waltrovka-aviatica/>

City Empiria	27.000 ²⁴
Masaryčka	26.900 ²⁵
Visionary	22.400 ²⁶

Meziroční inflace se v průběhu roku 2024 vrátila k nízkým jednociferným hodnotám a po většinu roku se pohybovala v pásmu 2 % inflačního cíle. V průběhu celého roku 2025 se meziroční růst spotřebitelských cen i nadále držel v tolerančním pásmu inflačního cíle ČNB. Podle nejnovější prognózy ČNB uveřejněné 5. února 2026 se meziroční celková inflace na horizontu měnové politiky očekává ve 1. čtvrtletí roku 2026 na úrovni 1,6 %, přičemž na začátku roku 2027 by mohla mírně zrychlit na 2,1 %. Celková inflace za rok 2026 by měla dosáhnout v průměru 1,6 %.²⁷

Historický vývoj inflace pomocí indexu spotřebitelských cen je zobrazen na následujícím grafu:²⁸



ČNB v posledních letech reagovala na odeznívající inflaci a postupně snižovala úrokové sazby ze svého maxima 7,0 %, na kterém se držely do prosince 2023.²⁹ Průměrné tříměsíční PRIBOR sazby za roky 2023, 2024 a 2025 činily 7,13 %, 4,98 % a 3,60 % v tomto pořadí.³⁰ Bankovní rada ČNB na svém posledním zasedání dne 5. února 2026 ponechala úrokové sazby na

²⁴Zdroj: PSN – City Empiria. Dostupné z: <https://city-empiria.psn.cz/>

²⁵Zdroj: Penta Real Estate – Masarykovo nádraží. Dostupné z: <https://www.pentarealestate.com/en/commercial-project/masarykovo-nadrazi/>

²⁶Zdroj: PragueOffices.com – Visionary, Praha 7. Dostupné z: <https://www.pragueoffices.com/en/properties/visionary-prague-7-holesovice-plynarni-10/>

²⁷Zdroj: Česká národní banka. Prognóza – Měnová politika. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

²⁸Zdroj: Český statistický úřad. Dostupné zde [Měsíční vývoj meziročního indexu spotřebitelských cen * | Statistika](#).

²⁹Zdroj: Česká národní banka. Prognóza – Měnová politika. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

³⁰Zdroj: Česká národní banka. PRIBOR – průměrné hodnoty. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/prumerne_form.html

stávající úrovni. Dvoutýdenní repo sazba (2T repo sazba) tak zůstává na 3,50 %, diskontní sazba na 2,50 % a lombardní sazba na 4,50 %.³¹

Změny v HDP mohou mít vliv na podmínky zaměstnanosti a koupěschopnost zákazníků, což může nájemcům v důsledku poklesu realizovaných tržeb způsobit potíže s dodržením finančních závazků vůči Skupině a dopadnout i na poptávku po nájemních prostorech obecně. Není zaručeno, že Skupina udrží současnou úroveň obsazenosti, výši průměrného nájmu a ostatní podmínky nájemních smluv v Nemovitostech v budoucnosti.

V 3. čtvrtletí 2025 HDP očištěný o cenové vlivy a sezónnost vzrostl ve srovnání s předchozím čtvrtletím o 0,8 % a meziročně vzrostl o 2,8 %.³² Ve 2. čtvrtletí 2025 HDP očištěný o cenové vlivy a sezónnost vzrostl ve srovnání s předchozím čtvrtletím o 0,5 % a meziročně vzrostl o 2,6 %.³³ V roce 2025 se růst ekonomiky podle makroekonomické prognózy Ministerstva financí ČR pravděpodobně zvýšil o 2,5 %, hlavně zásluhou akcelerace spotřebních výdajů domácností, které byly podpořeny meziročním snížením míry úspor a nárůstem reálných příjmů. Růst ekonomiky byl v menší míře podpořen také akumulací zásob a spotřebou vlády. V roce 2026 by HDP díky obnovenému růstu investiční aktivity a pokračující dynamice spotřeby domácností mohl vzrůst o 2,4 %.³⁴

Poptávka po komerčních prostorech k pronájmu a schopnost komerčních nemovitostí generovat potřebný příjem a udržet si svou hodnotu je ovlivněno mnoha parametry, jako jsou například:

- (a) ekonomické a demografické prostředí,
- (b) změna nákupního chování zákazníků spočívající ve zvyšování podílu online nákupů,
- (c) náklady na stavební práce související s pronájmem prázdných komerčních jednotek,
- (d) kreditní riziko nájemců,
- (e) konkurenční prostředí, a
- (f) očekávání nájemců ohledně kvality a údržby nájemních prostor.

Jakékoliv zhoršení poptávky na trhu pronájmu komerčních nemovitostí se může projevit ze strany potenciálních nájemců v tlaku na finanční a jiné pobídky ze strany pronajímatelů, což může vést ke snížení čistého výnosu z nájmu a zvýšení provozních nákladů komerční nemovitosti. Negativní dopad na čistý výnos z nájmu mohou mít také zvyšující se náklady na společné služby v rámci komerčních nemovitostí (úklid, ostraha, osvětlení, topení, chlazení, atp.).

Riziko spojené s dosahováním stabilních příjmů

³¹ Zdroj: Česká národní banka. Rozhodnutí bankovní rady ČNB. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-177027840000/>

³² Zdroj: Český statistický úřad. Tvorba a užití HDP – 3. čtvrtletí 2025. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/tvorba-a-uziti-hdp-3-ctvrtleti-2025>

³³ Zdroj: Český statistický úřad. Tvorba a užití HDP – 2. čtvrtletí 2025. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/tvorba-a-uziti-hdp-2-ctvrtleti-2025>

³⁴ Zdroj: Ministerstvo financí ČR. Makroekonomická predikce – leden 2026. Dostupné z: [Makroekonomická predikce - leden 2026 | Ministerstvo financí ČR](#)

Schopnost Ručitele a Skupiny dosahovat stabilních příjmů je ovlivněna schopností Projektových společností spravovat Nemovitosti a generovat příjmy z jejich provozu, což může být např. ovlivněno vývojem poptávky na trhu komerčních nemovitostí. Stabilita příjmů Ručitele je zároveň závislá na výnosech ze stávající činnosti a portfolia. Vývoj obsazenosti a výše nájemného, platební schopnost a fluktuace nájemců, ukončování či renegociace nájemních smluv, růst provozních nákladů (včetně energií, pojištění a údržby), neočekávané opravárenské výdaje, jakož i změny regulatorního a daňového prostředí mohou vést k výkyvům provozních peněžních toků a tím negativně ovlivnit hospodářské výsledky a finanční situaci Ručitele a Skupiny a schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko zvýšených nákladů na opravy a údržbu a nepředvídaných investičních nákladů

V případě, že budou Nemovitosti výrazně poškozeny důsledkem živelní či jakékoliv jiné nepředvídatelné události nebo nastane potřeba náhlých oprav, není vyloučeno, že může výrazně klesnout jejich tržní hodnota, jelikož by byla omezena schopnost pronajmout prostory v Nemovitostech s očekávaným výnosem a tím bude zhoršena i ekonomická situace Skupiny.

Nemovitosti mají zpracovaný střednědobý plán oprav (OPEX) a investic (CAPEX).³⁵ Náklady na opravy a údržbu či marketing obchodních center jsou součástí provozních nákladů (tzv. OPEX, resp. MAREX), které z podstatné části hradí nájemci obchodních jednotek v souladu s pravidly dohodnutými v nájemních smlouvách. Provozní náklady tak tvoří součást celkových nákladů nájemců na obchodní činnost provozovanou v rámci obchodního centra. Část provozních nákladů hradí pronajímatel, tedy Projektové společnosti. Náklady investiční povahy (tzv. CAPEX) hradí pronajímatel na základě plánu investic. Existuje riziko, že v důsledku růstu cen práce, materiálu a služeb dojde k nárůstu provozních nákladů, které již nájemci nebudou schopni pokrýt z výtěžku svojí ekonomické činnosti (prodej zboží a poskytování služeb návštěvníkům centra) a tyto náklady bude muset pokrýt pronajímatel, čímž dojde k poklesu výnosů Nemovitostí, což může mít negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů. Rovněž v případě investičních nákladů existuje riziko jejich růstu nad rámec plánovaných výdajů z důvodu růstu cen práce, materiálu a služeb. Ke stejnému efektu může dojít v případě, že společnosti ze Skupiny nebudou řádně udržovat Nemovitosti, ať již z nedostatku likvidity, či jiných důvodů. Škody na Nemovitostech mohou rovněž převyšovat hodnotu plnění pojišťovny, případně nemusí dojít k odškodnění na základě pojištění, ať již z důvodu chybějícího krytí či jiných důvodů. Těmito důvody může být naplnění jakékoli výluky ze sjednaného tzv. „all-risk“ pojištění (např. události vzniklé v příčinné souvislosti s válečnými událostmi, násilnými nepokoji či teroristickými akty). Dále mohou tyto události vzniknout například v příčinné souvislosti s korozí, erozí či oxidací předmětu pojištění). Samotná škodní událost může pak sekundárně vyvolat odliv stávajících nájemníků z prostor v Nemovitostech, popřípadě odradit nové potenciální nájemníky prostor v projektu.

Riziko přerušení nebo ukončení provozu v pronajímaných prostorech

Selhání technologie, selhání obsluhy, nefunkčnosti IT, živelní pohromy, opravy (běžná rizika) a výskyt pandemií mohou vést k dlouhodobému přerušení běžného provozu v pronajímaných prostorech. To může způsobit snížení příjmů plynoucích z nájemného. Přestože jsou Projektové společnosti na většinu těchto rizik pojištěny (vyjma pandemie jako např. v případě

³⁵ CAPEX a OPEX jsou zkratky pro „capital expenditures“ a „operating expenditures“, tedy kapitálové a provozní výdaje. Kapitálové výdaje jsou náklady spojené s pořízením, výstavbou, rozšířením nebo modernizací dlouhodobého majetku, jako jsou budovy, stroje, zařízení nebo software. Provozní výdaje jsou náklady spojené s běžným fungováním podniku, jako jsou mzdy, nájem, energie, materiál, údržba, marketing nebo daně. Kapitálové výdaje obvykle představují investice do budoucího růstu nebo zvýšení efektivity, zatímco provozní výdaje odrážejí současnou úroveň aktivity nebo kvality služeb.

pandemie Covid-19), mohly by tyto události mít negativní vliv na hospodaření společností Skupiny. Konkrétním rizikem je i prodleva výplat pojistného, případně nutné nové investice do nových - náhradních technologií. Toto může mít vliv na schopnost Emitenta splatit včas a v celé výši své závazky z Dluhopisů. Přesto, že si nájemci za svůj provoz ručí sami, vyžadujeme i od nich pojištění

Ručitel a společnosti ze Skupiny jsou vystaveny komplexnímu právnímu a regulačnímu rámci, který se neustále mění

Ručitel a společnosti ze Skupiny podléhají řadě zákonů a jiných právních předpisů, ať už specifických pro Českou republiku, anebo přijatých na úrovni Evropské unie, které mimo jiné regulují nemovitosti, včetně jejich výstavby, povinnosti v oblasti ochrany osobních dat, v oblasti daňové, účetní a finančního výkaznictví, v oblasti boje proti praní špinavých peněz a financování terorismu, či v oblasti environmentálních a sociálních faktorů a oblasti správy a řízení (ESG). Tyto předpisy jsou mimořádně komplexní.

Změny v těchto právních předpisech nejsou zcela předvídatelné a jakákoliv takováto změna může v budoucnu zpřísnit či zavést nové povinnosti pro Ručitele a společnosti ze Skupiny a mohla by mít nepříznivý dopad na podnikání Ručitele a společností ze Skupiny zejména tím, že by Ručitel a společnosti ze Skupiny v důsledku těchto povinností museli vynaložit v souvislosti se svým podnikáním dodatečné náklady nebo by v důsledku změn v právních předpisech byli ve své stávající činnosti omezeni.

Ačkoliv jsou Nemovitosti již dokončené a zkolaudované, aktivity Projektových společností mohou být specificky negativně ovlivněny změnami předpisů týkajících se územního plánování nebo povolování staveb v souvislosti s případnými významnějšími rekonstrukcemi nebo stavebními úpravami. Takové změny mohou zejména vést ke změnám v požadavcích na stavby, které mohou realizaci těchto úprav zpozdit či učinit ekonomicky nerentabilní. V případě podstatných změn těchto předpisů jsou Projektové společnosti vystaveny též riziku nepředvídatelného rozhodování příslušných orgánů v důsledku neexistující výkladové praxe a také riziku prodloužení lhůt pro vydání rozhodnutí ze strany příslušných orgánů. Ručitel a společnosti ze Skupiny považují toto riziko za obzvláště významné ve vztahu k (i) relativně nově účinnému zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a (ii) k zákonu č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, ke kterým v současnosti existují omezené praktické zkušenosti s jejich aplikací dotčenými orgány a lze očekávat, že při jejich aplikaci bude docházet k problémům, které mohou vést k prodloužení stavebních a souvisejících řízení.

Výše uvedené a jakékoli další regulační změny mohou mít za následek dodatečné náklady pro Ručitele a společnosti ze Skupiny. Ručitel a společnosti ze Skupiny mohou rovněž čelit zvýšeným nákladům na dodržování předpisů a věcným omezením jejich schopnosti využívat obchodní příležitosti. Všechny tyto faktory mohou mít významný nepříznivý vliv na podnikání Ručitele a společností ze Skupiny, provozní výsledky, finanční situaci, likviditu, kapitálovou základnu, vyhlídky nebo pověst.

Podnikání Skupiny je zaměřeno na investování do komerčních nemovitostí v tuzemsku a Skupina je tak vystavena riziku koncentrace

Ručitel, stejně jako jeho společnosti ve Skupině, soustředí své podnikání převážně do oblasti vlastnictví a správy komerčních nemovitostí na území České republiky, zejména pak nákupních center a kancelářských budov ve vybraných městech. Tato koncentrace z hlediska geografického umístění, segmentu nemovitostí (retail) a počtu aktiv může představovat

zvýšené podnikatelské riziko v případě nepříznivého vývoje ekonomiky nebo realitního trhu v České republice.

V případě, že by byl nemovitostní a spotřebitelský sektor v budoucnu zasažen krizí, jakou byla například pandemie COVID-19, mohla by tato situace mít nepříznivý dopad zejména na hodnotu Nemovitostí a na podnikání nájemců těchto nemovitostí, což může negativně ovlivnit skladbu majetku Projektových společností a jejich budoucí cash-flow. Případné utlumení spotřebitelské aktivity v důsledku vývoje ekonomiky i případných mimořádných událostí by obsazenost nemovitostí mohla silně ovlivnit, zejména v případě nákupních center.

V současnosti nejsou ve Skupině významně zastoupeny jiné typy nemovitostí (např. průmyslové, logistické) ani významná zahraniční aktiva. Skupina může v budoucnu usilovat o regionální a typovou diverzifikaci svého portfolia, avšak nelze zaručit, že bude v tomto ohledu plně nebo částečně úspěšná. Všechna výše uvedená rizika mohou mít významný nepříznivý vliv na hospodaření Skupiny a tím i na schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů.

Konkurence v nemovitostním sektoru je intenzivní

Prostřednictvím Skupiny soupeří Ručitel obecně na nemovitostním trhu. Sektor, ve kterém Ručitel a Skupina působí, je vysoce konkurenční a očekává se, že tomu tak bude nadále. Schopnost Ručitele a Skupiny zvládnout tuto konkurenci záleží na mnoha faktorech včetně jejich reputace, kvality služeb, inovace produktů, provedení, stanovení ceny, prodejního úsilí, talentu zaměstnanců a přístupu Ručitele a Skupiny ke kapitálu a likviditě.

Ručitel a Skupina v České republice soutěží jak se zavedenými, tak s novými konkurenty. Mnoho z těchto konkurentů jsou součástí větších evropských finančních skupin, a mají proto snadnější přístup ke kapitálu, finančním a dalším zdrojům než Ručitel a Skupina. Expanze konkurentů Ručitele a Skupiny tak může v závislosti na těchto faktorech probíhat rychleji. Větší počet nově vznikajících nemovitostí může představovat riziko snížení poptávky po nemovitostech Ručitele a Skupiny a jejich pronájmu, což může mít nepříznivý dopad na výši nájmu a hodnotu nemovitostí jako takových.

Konkurenti na trhu mohou také nabídnout pracovní místa zaměstnancům Ručitele nebo Skupiny, což může Ručitele a Skupinu donutit k vytvoření lepších podmínek pro udržení svých zaměstnanců, a tím potenciálně výrazně zvýšit jeho personální náklady.

Do míry, v jaké nebudou Ručitel a Skupina schopni navýšit svůj podíl na trhu nemovitostí nebo se přizpůsobit novým trendům na tomto trhu, a v rozsahu, v jakém nebudou schopni úspěšně konkurovat kvůli svému tržnímu podílu, mohou být jejich podnikání, provozní výsledky, finanční situace a vyhlídky výrazně nepříznivě ovlivněny.

4 Rizikové faktory vztahující se k Finanční záruce a k Zajištění

Neexistence aplikační praxe

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že realizace zajištění pohledávek z dluhopisů prostřednictvím Finanční záruky nebyla doposud nárokována před českými soudy. Neexistuje tedy právní jistota, že soud rozhodující o žalobě Vlastníků dluhopisů vůči Ručiteli nárok vyplývající z Finanční záruky uzná, případně v jakém rozsahu.

Riziko neúčinnosti Finanční záruky

Insolvenční zákon stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinná vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Neúčinnými jsou z pravidla právní jednání bez přiměřeného protiplnění, právní jednání zvýhodňující věřitele nebo právní jednání úmyslně zkracující uspokojení věřitele. Vystavením Finanční záruky se Ručitel zavazuje k tomu, že splní dluhy Emitenta, přičemž Emitent je jím ovládanou osobou. Přestože má Emitent za to, že nejsou v daném případě dány důvody pro neúčinnost Finanční záruky, nelze vyloučit, že v případě insolvenčního řízení ohledně Ručitele může dojít ke zpochybnění účinnosti Finanční záruky. Pokud by insolvenční soud rozhodl, že Finanční záruka naplňuje některé z výše zmíněných znaků a je neúčinná, dluhy z Dluhopisů by se staly nezajištěnými Finanční zárukou.

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

Riziko neplnění

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků, tudíž nemusí být v případě uplatnění práv z Finanční záruky schopen uhradit veškeré své dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Finanční záruky.

Riziko týkající se hodnoty Zajištění

Hodnota podílů v Emitentovi a v Ručiteli, jakožto předmětů Zajištění, bude závislá na tržních a ekonomických podmínkách, včetně dostupnosti vhodných kupujících. Tyto předměty zajištění mohou být nelikvidní, nemusí mít snadno zjištěnou tržní hodnotu a jejich hodnota pro třetí osoby může být menší než jejich hodnota pro poskytovatele Zajištění jako zástavce. Hodnota těchto předmětů Zajištění může časem klesnout, přičemž případný nepříznivý vývoj hospodaření Skupiny bude mít vliv i na hodnotu těchto předmětů Zajištění. V důsledku těchto skutečností nemusí být Vlastníci dluhopisů plně uspokojeni v případě realizace Zajištění.

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

Poskytnutí Zajištění v souvislosti s Emisí může mít za následek začátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost Zajištění. Tyto lhůty počínají běžet od okamžiku poskytnutí nebo perfekce relevantního Zajištění. Dle Insolvenčního zákona může insolvenční správce odporovat právním úkonům dlužníka ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy nastaly účinky rozhodnutí o úpadku a tyto právní úkony byly učiněny ve lhůtách od 1 roku do 5 let před zahájením insolvenčního řízení (dle povahy namítaného právního úkonu). Pokud by došlo k vymáhání Zajištění před koncem běhu příslušné lhůty, mohlo by toto být prohlášeno za neplatné či neúčinné a takové Zajištění by nebylo možné vykonat.

Riziko změny hodnoty aktiv

Hodnota aktiv vedená v účetnictví Projektových společností a Ručitele může být ovlivněna tržním oceněním a případnou tvorbou opravné položky k účetní hodnotě majetku. Případný kladný rozdíl mezi oceněním aktiv a účetní hodnotou se do účetnictví společnosti nepromítá. Tržní hodnota aktiv vzhledem k obchodní činnosti Projektových společností, která je z velké části navázána na dosahované nájmy v obchodních prostorách, může v průběhu let kolísat.

Rizika spojená s pojištěním majetku

Projektové společnosti mají uzavřeno standardní majetkové pojištění, avšak protože pojištění neposkytuje plné krytí všech rizik souvisejících s nemovitostmi a ostatním majetkem ve vlastnictví Projektových společností, existuje riziko, že způsobené škody mohou převyšovat hodnotu plnění kryté pojištěním. Dále hodnotu krytí pojistného plnění mohou snižovat výluky ze sjednaného tzv. „all-risk“ pojištění (např. události vzniklé v příčinné souvislosti s válečnými událostmi, násilnými nepokoji, teroristickými akty, pandemiemi a jiné nepředvídatelné události.) Dále mohou případné škodní události vzniknout například v příčinné souvislosti s korozí, erozí či oxidací předmětu pojištění. Samotná škodní událost může pak sekundárně vyvolat odliv stávajících nájemců z prostor v Nemovitostech, popřípadě odradit nové potenciální nájemce prostor v objektu.

Riziko nepředvídatelné události

Předem nelze vyloučit nepředvídatelné události (přírodní katastrofa, teroristický útok atp.), které mohou být sice velice nepravděpodobné, ale jejichž negativní následky jsou zpravidla velmi významné. Takové události mohou způsobit poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů, což může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl ohrozit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů, případně Ručitele plnit dluhy z poskytnuté Finanční záruky.

5 Rizikové faktory vztahující se k existenci Agent pro zajištění

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

Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agent pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle příslušného poskytovatele zajištění jedinou stranou Zajišťovací dokumentace. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva ze Zajištění Agent pro zajištění, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný Vlastník dluhopisů. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv ze Zajištění, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek ze zajištění nejdříve na úhradu plateb splatných Agentovi pro zajištění (včetně jeho odměny až do výše 3 % z výtěžku a úhrady poměrné částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění). Výše uvedené může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

Právní institut agenta pro zajištění byl do Zákona o dluhopisech zaveden novelou Zákona o dluhopisech, konkrétně zákonem č. 307/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, přičemž tato novela nabyla účinnosti 4. ledna 2019. Jelikož se jedná o první právní úpravu tohoto institutu v českém právním řádu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. Absence relevantní judikatury a neustálenost nového institutu agenta pro zajištění – a z toho vyplývající právní nejistota – mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, a to především v případě, že by příslušný soud rozhodl, že některé ustanovení Zákona o dluhopisech by mělo být vykládáno odlišně, než je aktuálně reflektováno a detailněji rozvedeno v příslušném článku či člancích Emisních podmínek.

Riziko střetu zájmu Agentu pro zajištění vyplývající z financování poskytovaného společností ze Skupiny

Společnost J&T BANKA, a.s. (tedy Agent pro zajištění) v současné době jako jediný věřitel poskytuje financování Ručiteli. V souvislosti s tímto financováním poskytuje společnost Max Realitní Fond společnosti J&T BANKA, a.s. zástavní právo (mimo jiné) k podílům v Ručiteli pro účely tohoto financování. V tomto ohledu existuje riziko střetu zájmu mezi společností J&T BANKA, a.s. v pozici věřitele a zástavního věřitele financování poskytovaného Ručiteli a společností J&T BANKA, a.s. v pozici Agentu pro zajištění.

Rizika vztahující se ke jmenování nebo výměně Agentu pro zajištění

Emitent nemůže zajistit, že při jmenování Agentu pro zajištění nebo výměně bude k dispozici Agent pro zajištění, který bude mít s plněním povinností agenta pro zajištění či obdobnou roli dostatečné zkušenosti, ačkoliv při jeho výběru bude sám postupovat v dobré víře a s náležitou pečlivostí. Tento problém je způsoben tím, že tento institut je v České republice zakotven poslední novelou Zákona o dluhopisech, ke které neexistuje soudní přezkum ani tržní praxe. To dle zkušeností Emitenta s jednáním s finančními institucemi na finančních trzích může vést k tomu, že instituce, které tuto roli standardně vykonávají na mezinárodním kapitálovém trhu, nebudou ochotny roli Agentu pro zajištění přijmout. K datu Prospektu je Agentem pro zajištění společnost J&T BANKA, a.s.

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

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

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

6 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Riziko nesplacení a rizika spojená s případným odkupem Dluhopisů Emitentem

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet výnosy z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená Vlastníkům Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy podstatně nižší než výše jejich původní investice.

Riziko úrokové sazby z Dluhopisů

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

Riziko předčasného splacení

Pokud dojde k úplnému nebo částečnému předčasnému splacení Dluhopisů včetně případů, kdy k tomu dojde bez souhlasu konkrétního Vlastníka dluhopisů, v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

Počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně) má Emitent právo předčasně splatit buď (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni nebo (ii) část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty úroku, a to za podmínek článku 6.4 Emisních podmínek. Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti (jak je tento pojem definován v článku 6.4 Emisních podmínek), a Mimořádný výnos, který bude určen jako jedna čtyřiceti osmina (1/48) ročního řádného úrokového výnosu připadajícího na jmenovitou hodnotu předčasně splácených Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti dluhopisů (včetně). Od třetího výročí Data emise (vyjma) nebude vyplácen žádný Mimořádný výnos.

Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů

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

Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP

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

Riziko inflace

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Jelikož Dluhopisy

neobsahují protiinflační doložku, inflace způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Podle nejnovější prognózy ČNB uveřejněné 5. února 2026 se meziroční celková inflace na horizontu měnové politiky očekává ve 1. čtvrtletí roku 2026 na úrovni 1,6 %, přičemž na začátku roku 2027 by mohla mírně zrychlit na 2,1 %. Celková inflace za rok 2026 by měla dosáhnout v průměru 1,6 % a 2,1 % za rok 2027.³⁶ Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

Riziko přijetí dalšího dluhového financování

Z Emisních podmínek vyplývá obecný zákaz přijetí dalšího dluhového financování Skupiny. S ohledem na určité výjimky stanovené v Emisních podmínkách však nelze vyloučit, že Skupina v budoucnu přistoupí k přijetí dalšího dluhového financování. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů spojených s Dluhopisy. Přijetí dalšího dluhového financování proto může nepříznivě ovlivnit hodnotu Dluhopisů a vést ke ztrátě části, nebo celé investice Vlastníků dluhopisů.

Poplatky

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

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci Důležité informace, odkaz Sazebník poplatků. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí, apod.

Střety zájmů

Střety zájmů mohou vzniknout v souvislosti s Dluhopisy, které jsou nabízeny veřejnosti, protože kteříkoliv distributoři nebo jiné subjekty účastníci se nabídky a/nebo kotace těchto Dluhopisů, jak je uvedeno v tomto Prospektu, budou jednat podle mandátu uděleného Emitentem a mohou obdržet provize a/nebo poplatky na základě služeb poskytnutých ve vztahu k této nabídce a/nebo kotaci.

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

³⁶ Zdroj: Česká národní banka. Prognóza – Měnová politika. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

Potenciální nabyvatelé 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 nabyvatelem Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální nabyvatel se nemůže spoléhat na Emitenta nebo kteréhokoliv člena jeho koncernu v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, která se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů částku, za kterou tato osoba Dluhopisy zamýšlela koupit, jako bezdůvodné obohacení. V závislosti na zákonech (jurisdikci), které se na danou osobu vztahují, mohou být s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojeny též další právní důsledky.

Riziko rozdílnosti podmínek a ceny za Dluhopisy při souběžné primární / sekundární veřejné nabídce prostřednictvím Manažera

Podmínky primární veřejné nabídky (uskutečňované Emitentem prostřednictvím Manažera) a sekundární veřejné nabídky (uskutečňované Manažerem a dalšími vybranými finančními zprostředkovateli), pokud budou nabídky provádět souběžně, se mohou lišit (včetně ceny a poplatků účtovaných investorovi). V případě, že investor upíše, resp. koupí, Dluhopisy za vyšší cenu (cenou se rozumí buď emisní kurz v primární nabídce, nebo kupní cena v sekundární nabídce), nese riziko, že celková výnosnost jeho investice bude nižší, než kdyby upsal, resp. koupil Dluhopisy za cenu nižší. Do ceny a její celkové výše se dále mohou promítnout i poplatky Manažera nebo třetích stran spojené s veřejnou nabídkou (primární či sekundární) a evidencí o Dluhopisech, které se účtují investorovi, a tím může dojít k odlišné výši nákladů, které investor do Dluhopisů bude muset vynaložit na koupi jednoho Dluhopisu od Manažera.

Emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech

Emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech. Konkrétně se Emisní podmínky v následujících záležitostech odchyľují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech:

- (a) odchyľně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, má Žadatel (všechny pojmy s velkým počátečním písmenem použité v tomto rizikovém faktoru jsou definovány v Emisních podmínkách) právo požadovat pouze splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, nikoliv odkup Dluhopisů za tržní cenu;
- (b) odchyľně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel v souladu s Emisními podmínkami právo, stávají splatnými až k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém uplynula Lhůta pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

Nové ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech, na základě kterého je dovozována možnost odchyľit se od jednotlivých ustanovení § 23 Zákona o dluhopisech, včetně výše uvedených ustanovení, bylo do Zákona o dluhopisech zavedeno zákonem č. 462/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s rozvojem finančního trhu a s podporou zajištění na stáří, přičemž tato novela nabyla účinnosti 1. ledna 2024. Jelikož se jedná o zcela novou právní úpravu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. V důsledku absence relevantní judikatury k novému ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech – a z toho vyplývající právní nejistoty – nelze vyloučit, že příslušné soudy v

budoucnu rozhodnou, že některá ustanovení, včetně výše uvedených ustanovení, § 23 Zákona o dluhopisech nepřipouštějí odchýlení se v Emisních podmínkách.

III. INFORMACE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	str.	Přesná URL adresa
Účetní závěrka Emitenta dle IFRS za období od 21. listopadu 2024 do 31. prosince 2025	str. 1-11	max-realitni-finance_financni-vykazy--31-12-2025.pdf
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Emitenta za období od 21. listopadu 2024 do 31. prosince 2025	str. 12-14	max-realitni-finance_financni-vykazy--31-12-2025.pdf

Informace o Ručiteli	str.	Přesná URL adresa
Účetní závěrka Ručitele dle CAS za období od 18. listopadu 2024 do 31. prosince 2025	str. 1-15	max-realitni-holding_financni-vykazy--31-12-2025.pdf
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Ručitele za období od 18. listopadu 2024 do 31. prosince 2025	str. 16-18	max-realitni-holding_financni-vykazy--31-12-2025.pdf

Výše uvedené odkazy na strany jednotlivých dokumentů zahrnutých odkazem znamenají odkazy na strany celého příslušného dokumentu a nemusí tudíž odpovídat příslušným číslům stran uvedených v dokumentu.

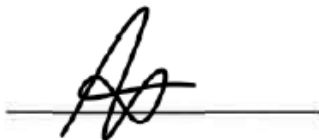
Části, které do Prospektu začleněny nebyly, buď nejsou pro investora významné, nebo jsou zmíněny v jiné části Prospektu.

IV. ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost MAX Realitní Finance s.r.o., se sídlem na adrese tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 90 362, LEI: 315700G4THCZW9VOLD98, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. C 97879. Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v Prospektu jsou podle jeho nejlepšího vědomí v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

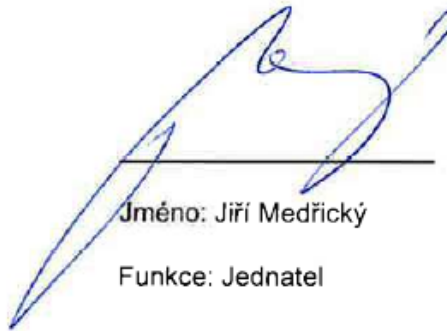
Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, v Praze.

MAX Realitní Finance s.r.o.



Jméno: František Jíša

Funkce: Jednatel



Jméno: Jiří Medřický

Funkce: Jednatel

V. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

1 Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání Emise uzavřené před Datem emise ve znění pozdějších dodatků (**Příkazní smlouva**) společnost J&T IB and Capital Markets, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 247 66 259, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 16661 (**Aranžér**) obstaráním Emise a přípravou dokumentace související s Emisí. Emitent dále uzavře v Datu emise nebo okolo Data emise smlouvu o upsání a koupi dluhopisů, na základě které pověří společnost J&T BANKA, a.s. jako Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů (**Smlouva o upsání**). Emitent dále uzavře smlouvu s administrátorem, na základě které pověří společnost J&T BANKA, a.s. obstaráním přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Dluhopisy mohou být nabízeny prostřednictvím Manažera, který upíše Dluhopisy od Emitenta a následně je prodá koncovým investorům, jak je popsáno níže.

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 1.250.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých) s možností navýšení až do 1.875.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda osm set sedmdesát pět milionů korun českých). Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 125.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 1.250.000.000 Kč, nebo 187.500 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 1.875.000.000 Kč. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise.

Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s nabídkou Dluhopisů nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

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

2 Umístění a nabídka Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínky, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Manažerem může běžet od 9. března 2026 do 6. března 2027 (včetně).

V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (**Objednávka**), přičemž podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že investoři disponují dostatečnými peněžními prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů. V případě neprokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti či neprokázání dostatečných finančních prostředků pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů nebude Manažer k Objednávce přihlížet. Investoři mohou být případně Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

V souvislosti s podáním Objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu (pokud již nemají otevřený majetkový účet u jiného účastníka Centrálního depozitáře), mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené CDCP nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle takové smlouvy, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky v České republice bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze. Manažera je možné kontaktovat v případě veřejné nabídky na telefonním čísle +420 221 710 666 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz.

Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, není stanovena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Manažerem. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátiť dle své úvahy (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí emailem investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Sazebník poplatků*. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí, apod.

V Datum emise, nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v tranších po Datu emise, v příslušný den vypořádání podle Smlouvy o upsání, budou Dluhopisy upsány Manažerem (případně přímo investorem prostřednictvím Manažera) oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi na základě Smlouvy o upsání. Následně budou Dluhopisy, s výjimkou těch, které bude nadále držet a dále nabízet Manažer (v souladu s podmínkami ZPKT), Manažerem prodány investorům. Celková částka provize za upsání a umístění Dluhopisů bude odpovídat 1,95 % z celkové upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů a bude hrazena Emitentem.

Manažer uspokojí Objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů oproti zaplacení kupní ceny. Obchodování nemůže začít před učiněním oznámení přidělené částky investorům. Zároveň Manažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající kupní ceně za Dluhopisy.

Kupní cena za Dluhopisy vydané k Datu emise bude odpovídat 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Kupní cena za Dluhopisy vydané v tranších po Datu emise bude určena Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. K částce kupní ceny jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Aktuální výše kupní ceny bude uveřejněna na internetových stránkách Manažera na adrese www.jtbank.cz, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, záložka *MAX Realitní Finance s.r.o.*

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.

Emitent má možnost pozastavit nebo ukončit nabídku na základě svého rozhodnutí (v závislosti na své aktuální potřebě financování), přičemž v takovém případě nebudou další objednávky akceptovány vůbec nebo v případě pozastavení nabídky, dokud Emitent neuveřejní informaci o pokračování nabídky. Emitent vždy uveřejní informaci o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování v nabídce předem na internetových stránkách Emitenta www.maxrealitnifinance.cz.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta www.maxrealitnifinance.cz a na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, a to bez zbytečného odkladu po uplynutí lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování, bylo-li o jejím stanovení rozhodnuto.

3 MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje

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

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

4 Přijetí k obchodování

Emitent prostřednictvím Kodačnického agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 27. března 2026. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 15.000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

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

depozitáře a ve lhůtách stanovených příslušnými pravidly. Úpis Dluhopisů v Centrálním depozitáři lze vypořádat pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

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

Podle vědomosti Emitenta nejsou na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých či středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému již přijaty k obchodování cenné papíry vydané Emitentem, které jsou stejné třídy jako Dluhopisy.

5 Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů

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

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

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

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

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

základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

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

6 Udělení souhlasu s použitím Prospektu

Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to po dobu od 9. března 2026 do 6. března 2027 (včetně) a výhradně v České republice.

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

Emitent uveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta.

Délka nabídkového období: 9. března 2026 – 6. března 2027(včetně).

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

SDĚLENÍ INVESTORŮM:

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

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

VI. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

- (A) Dluhopisy vydávané společností MAX Realitní Finance s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 90 362, LEI: 315700G4THCZW9VOLD98, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97879 vedenou Krajským soudem v Ostravě (**Emitent**), podle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 1.250.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých) s možností navýšení až do 1.875.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda osm set sedmdesát pět milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos 6,5 % p.a., splatné v roce 2030 (**Emise** a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise **Dluhopisy**), se řídí těmito emisními podmínkami (**Emisní podmínky**) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**).
- (B) Emise byla schválena rozhodnutím jednatelů Emitenta ze dne 25. února 2026 a rozhodnutím jediného společníka Emitenta ze dne 25. února 2026. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003581316. Zkrácený název Emise je „MAX RF 6,50/30“.
- (C) V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent, v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (**Nařízení o prospektu**), prospekt Dluhopisů (**Prospekt**), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky, č.j. 2026/029214/CNB/650, ke sp. zn. S-Sp-2025/00837/CNB/653 ze dne 5. března 2026, které nabylo právní moci dne 6. března 2026, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta www.maxrealitnifinance.cz, sekce *Pro investory* (**Internetové stránky emitenta**) a dále také k nahlédnutí v Určené provozovně, jak je uvedeno v článku 11.1.1, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.
- (D) Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k datu emise, tj. 27. března 2026 (**Datum emise**).
- (E) Den konečné splatnosti Dluhopisů je 27. března 2030 (**Den konečné splatnosti dluhopisů**).
- (F) Činnosti administrátora, spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů, bude zajišťovat J&T BANKA (**Administrátor**). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Oprávněným osobám (jak je tento pojem definován níže) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (**Smlouva s administrátorem**). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně, jak je uvedeno v článku 11.1.1.
- (G) Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny Finanční zárukou (jak je tento pojem definován v článku 3.3) vydanou společností MAX Realitní Holding s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 70 272, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97832 vedenou Krajským soudem v Ostravě (**Ručitel**).
- (H) Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou dále zajištěny za podmínek článků 3.5 Emisních podmínek Zajištěním (jak je definováno v článku 3.5 Emisních podmínek).
- (I) Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 3.6 Emisních podmínek, pak bude činnosti agenta pro zajištění ve smyslu § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech a článku 3 Emisních podmínek vykonávat J&T BANKA (**Agent pro zajištění**). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění

(Smlouva s agentem pro zajištění), která bude, mimo jiné, upravovat jejich vzájemná práva a povinnosti. Stejnopis Smlouvy s agentem pro zajištění bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v Určené provozovně, jak je uvedena v článku 11.1.1, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

- (J) Činnosti kotečního agenta, spočívající v uvedení Emise dluhopisů na Regulovaný trh BCPP, bude zajišťovat J&T BANKA (**Koteční agent**).
- (K) Pokud není v Emisních podmínkách uvedeno jinak, výrazy definované s velkými písmeny mají význam k nim přiřazený v článku 16. Odkaz na ustanovení zákona či jiného právního předpisu znamená v Emisních podmínkách odkaz na ustanovení v aktuálním znění příslušného zákona či jiného právního předpisu.
- (L) Česká národní banka (**ČNB**) vykonává dohled nad Emitentem a Dluhopisy (a jejich veřejnou nabídkou), a to v rozsahu vyplývajícím ze ZPKT, Zákona o dluhopisech, zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, v platném znění a Nařízení o prospektu, včetně jeho prováděcí legislativy. Tento dohled se omezuje na kontrolu splnění podmínek pro veřejné nabízení Dluhopisů Emitentem, resp. přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, a v případě přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, rovněž na kontrolu plnění informačních povinností s tím spojených.
- (M) Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který Prospekt vyhotovuje či Ručitele, ani jako potvrzení Emitenta či Ručitele, kteří jsou předmětem Prospektu či kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta či Ručitele a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta a jeho schopnost zaplatit úrokové výnosy, splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo jinou platbu vyplývající z Dluhopisů, ani budoucí ziskovost Ručitele a jeho schopnost splnit jeho dluhy ze Zajištění a Finanční záruky. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

1 Základní charakteristika Dluhopisů

1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise

Dluhopisy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 1.250.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých) s možností navýšení až do 1.875.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda osm set sedmdesát pět milionů korun českých). Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 125.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 1.250.000.000 Kč, nebo 187.500 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 1.875.000.000 Kč.

1.2 Oddělení práva na výnos

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

1.3 Vlastníci dluhopisů

Osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován, je vlastníkem Dluhopisů (**Vlastník dluhopisů**). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno nejpozději 5 (pět) Pracovních dní před Dnem výplaty, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

1.4 Převod Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

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

1.5 Ohodnocení finanční způsobilosti

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

2 Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu Dluhopisů

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise je stanoveno na 27. března 2026.

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která začne běžet 9. března 2026 a končí 6. března 2027 (včetně) (Lhůta pro upisování), případně dodatečné lhůty pro upisování (**Dodatečná lhůta pro upisování**), kterou Emitent může stanovit, pokud nebude Lhůta pro upisování dostačující. Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování i opakovaně. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné lhůty pro upisování je Emitent povinen oznámit Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1. Dodatečná lhůta pro upisování skončí nejpozději v Rozhodný den pro výplatu, pokud ke Dni výplaty dochází ke konečnému splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů skončí nejpozději vždy 6. března 2027, přičemž bude-li chtít Emitent veřejně nabízet Dluhopisy i po tomto datu v rámci Dodatečné lhůty pro upisování, bude Emitent povinen vyhotovit a uveřejnit nový platný prospekt Dluhopisů, a to i opakovaně, bude-li to relevantní.

Se souhlasem Manažera se Emitent může rozhodnout vydat Dluhopisy ve vyšší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, a to až do výše možného navýšení celkové jmenovité hodnoty všech vydávaných Dluhopisů v souladu s článkem 1.1.

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.1 celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů, a to bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování, bylo-li o jejím stanovení rozhodnuto.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz Dluhopisů je uveden v Prospektu (viz titulní strana Prospektu).

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek s tím, že pokud bude Emisní kurz nižší nebo vyšší než 100 %, musí být jeho výše odsouhlasena rovněž ze strany Emitenta. 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 uveřejněna na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz v sekci Důležité informace, odkaz Emise cenných papírů, záložka *MAX Realitní Finance s.r.o.* Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Manažer nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Způsobu a místo úpisu Dluhopisů jsou uvedeny v Prospektu (viz část *Upisování a prodej*).

3 Status Dluhopisů

3.1 Pořadí uspokojení

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Finanční zárukou (jak je definována v článku 3.3) a Zajištěním (jak je definováno a popsáno v článku 3.6), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

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

3.2 Předkupní a přednostní práva

Ručitel (jako jediný společník Emitenta) ani žádná jiná osoba nemá žádná předkupní nebo výměnná práva k Dluhopisům ani žádná přednostní práva úpisu.

3.3 Finanční záruka

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou zajištěny finanční zárukou (**Finanční záruka**) podle ustanovení § 2029 a násl. Občanského zákoníku poskytnutou Ručitelem vzniklou na základě

záruční listiny vystavené Ručitelem (**Záruční listina**). Znění Záruční listiny je uvedeno v kapitole XI (*Znění záruční listiny*) a je rovněž k dispozici na Internetových stránkách emitenta.

Uplatnění práva Vlastníků dluhopisů požadovat splnění dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů od Ručitele je nezávislé na výkonu Zajištění Agentem pro zajištění.

3.4 Agent pro zajištění

Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele nebo příjemce jiného zajištění, včetně práv plynoucích nebo souvisejících se Zajišťovací dokumentací (jak je tento pojem definován níže v článku 3.5), vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to i v případě insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se Emitenta, Ručitele nebo Zástavce. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s agentem pro zajištění.

Dle Smlouvy s agentem pro zajištění je Agent pro zajištění:

- (a) povinen, především:
 - (i) vykonávat veškeré činnosti Agentu pro zajištění v souladu s Emisními podmínkami a pokyny Schůze;
 - (ii) na základě rozhodnutí Schůze a v souladu s takovým rozhodnutím uplatňovat jakožto zástavní věřitel práva ze Zajišťovací dokumentace; a
 - (iii) bez odkladu informovat Vlastníky dluhopisů uveřejněním na internetové stránce Agentu pro zajištění www.jtbank.cz v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů, záložka MAX Realitní Finance s.r.o.*, o postupu při výkonu práv ze Zajišťovací dokumentace a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví nebo či obdrží od Emitenta, Ručitele, Zástavce nebo jiné osoby v souvislosti se Zajišťovací dokumentací; a
- (b) oprávněn, především:
 - (i) jako zástavní věřitel ze Zajišťovací dokumentace a svým jménem s ve prospěch Vlastníků dluhopisů vykonávat veškerá práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva s nimi související; a
 - (ii) posuzovat plnění příslušných ustanovení Emisních podmínek ze strany Emitenta, zejména stanoví-li Emisní podmínky, že určitá povinnost má být splněna způsobem uspokojivým pro Agentu pro zajištění.

Agent pro zajištění je dle Smlouvy s agentem pro zajištění také oprávněn při výkonu své funkce využívat na náklady Emitenta služeb odborných poradců a znalců. Za výkon funkce Agentu pro zajištění náleží Agentovi pro zajištění smluvní odměna a nárok na náhradu nákladů spojených s výkonem této funkce. Plnění získané ze Zajištění náleží Vlastníkům dluhopisů (poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů) a Agentovi pro zajištění tak, jak je upraveno v těchto Emisních podmínkách, přičemž v souladu s ustanovením § 20 odst. 2 Zákona o dluhopisech se toto plnění považuje za majetek zákazníka podle ZPKT. Při výkonu práv ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Smlouvy s agentem pro zajištění, Emisních podmínek a dalších práv plynoucích ze Zákona o dluhopisech souvisejících se Zajištěním se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky v souladu s ustanovením § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech. V rozsahu, v jakém taková práva (včetně práv uvedených v ustanovení

§ 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech) uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně. Prodlení Agentu pro zajištění s výkonem nebo uplatňováním práv nebo plněním povinností po dobu delší než 30 (třiceti) Pracovních dnů zakládá důvod, pro který může dojít k ukončení funkce Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění a Emitent je povinen svolat Schůzi podle článku 12.1.2 Emisních podmínek.

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

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

Agent pro zajištění souhlasí se svým ustanovením jako agenta pro zajištění a dalšími zmocněními podle Emisních podmínek, ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech v souvislosti s Dluhopisy a Zajištěním obsaženými ve Smlouvě s agentem pro zajištění a v Zajišťovací dokumentaci. Smlouva s agentem pro zajištění a Zajišťovací dokumentace obsahují, resp. budou obsahovat bližší úpravu týkající se práv a povinností Agentu pro zajištění, včetně případného výkonu Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů.

3.5 Zajištění, zřízení a udržování zajištění a další související ustanovení

3.5.1 Zajištění

Emitent je povinen za podmínek uvedených v tomto článku 3.5 Emisních podmínek zajistit, že dluhy Emitenta z Dluhopisů a dluhy Ručitele z Finanční záruky budou zajištěny Zajištěním (jak je definováno níže) zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění, a to:

- (a) zástavním právem k pohledávkám ze smluv o Vázaném účtu (**Pohledávky z vázaného účtu**);
- (b) zástavním právem k pohledávkám z vnitroskupinových úvěrů a zápůjček poskytnutých Emitentem Ručiteli, případně jiné společnosti ze Skupiny (**Vnitroskupinové pohledávky**);
- (c) zástavním právem k 100% podílu v Emitentovi (**Podíl v emitentovi**), představující účast Ručitele jako jediného společníka Emitenta a práva a povinnosti z této účasti plynoucí; a
- (d) zástavním právem k 100 % podílu v Ručiteli (**Podíl v ručiteli**), představujících účast stávajících či budoucích společníků Ručitele a práva a povinnosti z této účasti plynoucí.

Zástavní práva uvedená v tomto článku 3.5.1, dále též jako **Zajištění**, a majetek, který je definován výše a je předmětem Zajištění, dále též jako **Předmět zajištění**.

3.5.2 Zřízení zajištění

Zajištění bude zřízeno na náklady Emitenta na základě následujících smluv o zřízení zástavního práva uzavřených mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a příslušným zástavcem (**Zástavce**):

- (a) smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu;
- (b) smlouvy o zřízení zástavního práva k Vnitroskupinovým pohledávkám;
- (c) smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v emitentovi; a
- (d) smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v ručiteli.

Smlouvy o zřízení zástavního práva uvedené výše dále společně jako **Zajišťovací dokumentace**.

Emitent je povinen uzavřít Zajišťovací dokumentaci, resp. zajistí uzavření Zajišťovací dokumentace příslušným Zástavcem tak, aby příslušné Zajištění vzniklo nejpozději:

- (a) k Datu emise vznikne zástavní právo k Pohledávkám z vázaného účtu jako zástavní právo první v pořadí podle smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu;
- (b) k Datu emise vznikne zástavní právo k Vnitroskupinovým pohledávkám jako zástavní právo první v pořadí podle smlouvy o zřízení zástavního práva k Vnitroskupinovým pohledávkám;
- (c) do 5 Pracovních dnů od Data emise vznikne zástavní právo k Podílu v emitentovi jako zástavní právo první v pořadí podle smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v emitentovi; a
- (d) do 5 Pracovních dnů od Data emise vznikne zástavní právo k Podílu v ručiteli jako zástavní právo první v pořadí podle smluv o zřízení zástavního práva k Podílu v ručiteli.

3.5.3 Udržování zajištění a postup v případě prodlení emitenta v souvislosti se zajištěním

Emitent bude (a zajistí, že každý příslušný Zástavce bude) Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu v souladu s příslušnou Zajišťovací dokumentací a Smlouvou s agentem pro zajištění až do okamžiku splnění veškerých dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jiných zajištěných dluhů podle Zajišťovací dokumentace.

Pokud nedojde ke vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 3.5.2 Emisních podmínek či pokud dojde částečně či zcela k zániku jakéhokoli Zajištění v rozporu s těmito Emisními podmínkami, je Emitent povinen o této skutečnosti do 5 (pěti) Pracovních dnů informovat Agentu pro zajištění a neprodleně ve lhůtách uvedených v Zákoně o dluhopisech a těchto Emisních podmínkách svolat Schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.1.1 Emisních podmínek), na které takovou skutečnost odůvodní. Schůze následně Prostou většinou rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění, stanovení lhůty ke zřízení a vzniku jiného zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele, nebo stanovení předčasné splatnosti Dluhopisů, ledaže do dne konání Schůze došlo ke vzniku Zajištění.

V případě, že Schůze v rámci svého rozhodnutí přijatého v souladu s předchozím odstavcem nerozhodla o předčasné splatnosti Dluhopisů, uplatní se postup uvedený v článku 12.4.1 Emisních podmínek, ledaže Schůze zároveň rozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění.

3.6 Postavení agenta pro zajištění

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

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům dluhopisů za to, že jakýkoliv závazek ze Zajišťovací dokumentace platně nevznikl či nenabyl účinnosti, nebo že učinil nebo neučinil jakékoli jednání v souvislosti se Zajišťovací dokumentací nebo Finanční zárukou, a to vždy až do okamžiku splnění veškerých dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů a dluhů Ručitele vyplývajících z Finanční záruky.

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

Práva a povinnosti ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, těchto Emisních podmínek a Smlouvy s agentem pro zajištění na základě § 20 odst. 6 Zákona o dluhopisech automaticky přejdou na Nového agenta pro zajištění, a to s účinností ke dni, ve kterém bylo přijato rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění, ledaže bude v rozhodnutí Schůze stanoveno pozdější datum. Podmínky pro změnu a postup při změně v osobě Agentu pro zajištění je blíže upraven ve Smlouvě s agentem pro zajištění. K přechodu práv a povinností na Nového agenta pro zajištění však nedojde dříve, než Nový agent pro zajištění udělí souhlas se svým jmenováním do funkce agenta pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům, přičemž platí, že na Nového agenta pro zajištění nepřejdou povinnosti Agentu pro zajištění vzniklé porušením jeho povinností jako agenta pro zajištění či jakékoli dluhy související s výkonem funkce Agentu pro zajištění, které vznikly nebo mají původ v době před účinností jmenování Nového agenta pro zajištění. Jmenování Nového agenta pro zajištění oznámí Vlastníkům dluhopisů Emitent způsobem uvedeným v článku 14.1 těchto Emisních podmínek.

3.7 Jednání agenta pro zajištění

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

pokud jde o to, zda a jakým způsobem by měl vykonat jakékoli právo nebo se zdržet jeho výkonu a Agent pro zajištění se může zdržet jednání, dokud neobdrží takový Pokyn schůze nebo upřesnění. Tím není dotčeno právo, nikoli povinnost, Agentu pro zajištění vykonat jakékoli právo nebo zdržet se výkonu jakéhokoli práva v případě, že by prodlení podle uvážení Agentu pro zajištění mohlo Vlastníkům dluhopisů způsobit závažnou újmu.

- (c) Jakékoli Pokyny schůze budou závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů.
- (d) Při výkonu jakéhokoli práva Agentu pro zajištění podle Zajišťovací dokumentace nebo jakéhokoli práva s ní souvisejícího, včetně výkonu práv věřitele podle § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, kdy:
- (i) Agent pro zajištění neobdržel žádný pokyn týkající se výkonu tohoto práva; nebo
 - (ii) je dle názoru Agentu pro zajištění Pokyn schůze v rozporu s právními předpisy nebo dobrými mravy,

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

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

Aniž jsou dotčena ustanovení článku 3.7 Emisních podmínek, při absenci Pokynů schůze může Agent pro zajištění jednat (nebo se zdržet jednání), jak považuje podle svého uvážení za vhodné, avšak vždy v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.

3.8 Akcelerace

Dojde-li k Případu porušení (jak je tento pojem definován v článku 9.1 Emisních podmínek) dle článku 9.1(a), (c), (d), (e) nebo (f) a tento Případ porušení trvá, Agent pro zajištění může, pokud je to podle názoru Agentu pro zajištění bezodkladně nutné pro ochranu práv a zájmů Vlastníků dluhopisů, rozhodnout o tom, že všechny dluhy z Dluhopisů, včetně dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5, se stávají splatnými (**Akcelerace**) nebo může svolat Schůzi k udělení Pokynu schůze k Akceleraci. Agent pro zajištění však o Akceleraci musí rozhodnout vždy, rozhodne-li tak Schůze Prostou většinou (příčemž základem pro takové rozhodnutí Schůze může být jakýkoliv Případ porušení, který trvá). Rozhodnutí o Akceleraci bude uvádět v důsledku jakého nastalého a pokračujícího Případu porušení jej Agent pro zajištění přijal a bude účinné jeho oznámením Emitentovi v souladu s článkem 14.3 a Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.2.

Dojde-li k rozhodnutí o Akceleraci, stávají se všechny částky splatné Emitentem Vlastníkům dluhopisů splatnými (nestaly-li se splatnými již dříve) k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy Agent pro zajištění rozhodl o Akceleraci (**Den předčasné splatnosti**) a takové rozhodnutí se stalo účinným v souladu s předchozím odstavcem. Na jedné Schůzi může být přijato jak rozhodnutí o Akceleraci, tak Rozhodnutí o výkonu (jak je tento pojem definován v článku 3.9 Emisních podmínek), přičemž však platí, že nejdříve musí být přijato rozhodnutí o Akceleraci a až následně může být přijato Rozhodnutí o výkonu a ve vztahu ke každému z těchto rozhodnutí platí příslušné rozhodovací většiny.

3.9 Výkon zajištění a další rozhodnutí

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

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

Předtím, než Agent pro zajištění zahájí výkon Zajištění, musí svolat na náklady Emitenta Schůzi podle článku 12.1.1 Emisních podmínek. Schůze rozhodne, zda má Agent pro zajištění započít s výkonem Zajištění nebo uskutečnit jiné kroky ve vztahu k Zajištění (**Rozhodnutí o výkonu**). Rozhodnutí o výkonu musí být schváleno Prostou většinou a musí obsahovat způsob výkonu Zajištění v souladu se Zajišťovací dokumentací a příslušnými předpisy. Rozhodnutí o výkonu je závazné pro Agentu pro zajištění a všechny Vlastníky dluhopisů. Rozhodnutí o výkonu je možné učinit pouze, pokud již došlo k rozhodnutí o Akceleraci. Agent pro zajištění začne postupovat v souladu s Rozhodnutím o výkonu bez zbytečného odkladu poté, co mu bylo Rozhodnutí o výkonu doručeno Administrátorem, Emitentem nebo jakýmkoliv Vlastníkem dluhopisů nebo poté, co bylo Rozhodnutí o výkonu uveřejněno.

V případě, že o Akceleraci rozhodl sám Agent pro zajištění v souladu s článkem 3.8, může Agent pro zajištění, pokud je to podle názoru Agentu pro zajištění bezodkladně nutné pro ochranu práv a zájmů Vlastníků dluhopisů, rozhodnout o zahájení výkonu práv ze Zajištění nebo uskutečnění jiných kroků ve vztahu k nim i bez nutnosti svolání Schůze dle předchozího odstavce.

Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o stavu výkonu Zajištění v souladu s článkem 14.2 a dokumenty týkající se výkonu Zajištění budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

3.10 Použití výtěžku

Agent pro zajištění použije (a je povinen tak postupovat podle Smlouvy s agentem pro zajištění) jakýkoli výtěžek ze Zajištění následujícím způsobem:

- (a) za prvé, na úhradu všech plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce (vyjma odměny pro Agentu pro zajištění), včetně jakýchkoli nákladů a výdajů výkonu Zajištění, ledaže takové platby byly uhrazeny jinak;
- (b) za druhé, na úhradu odměny pro Agentu pro zajištění v souladu s ujednáním mezi Agentem pro zajištění a Emitentem, a to až do výše 3,00 % z výtěžku realizace Zajištění;
- (c) za třetí, na úhradu poměrné výše jakékoli částky odškodnění či zálohy na náklady vymáhání zaplacené Agentovi pro zajištění Vlastníky dluhopisů;
- (d) za čtvrté, na úhradu poměrné výše jakékoli splatné, avšak neuhrazené jistiny z Dluhopisů a splatného, avšak neuhrazeného výnosu z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů;
- (e) za páté, držet výtěžek pokud (i) Agent pro zajištění obdrží výtěžek z výkonu Zajištění v době, kdy není splatný žádný zajištěný dluh, ale v době, kdy se jakýkoli zajištěný dluh může stát splatným nebo stane splatným v budoucnu, nebo (ii) výtěžek z výkonu Zajištění překročí částku v té době splatných zajištěných dluhů, přičemž jakýkoli jiný zajištěný dluh se může stát splatným nebo se stane splatným v budoucnu; a
- (f) za šesté, k vrácení jakéhokoli přebytku příslušnému Zástavci.

Úhradu jistiny a vzniklého úroku z Dluhopisů provede Agent pro zajištění prostřednictvím Administrátora. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o rozdělení tohoto výtěžku mezi Vlastníky dluhopisů, a to v souladu s článkem 14.2. V případě výkonu Zajištění v rámci insolvenčního řízení Emitenta budou pravidla pro rozdělení výtěžku ze zpeněžení Zajištění upravena v souladu se zákonnými podmínkami.

4 Povinnosti emitenta

4.1 Povinnost nezřídít zajištění

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení dluhů z Dluhopisů on, Ručitel ani žádný jiný Člen skupiny nezřídí ani neumožní zřízení Dalšího zajištění své Zadluženosti, které by omezilo práva Emitenta, Ručitele nebo jakéhokoli Člena skupiny k jejich současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, ledaže nejpozději se zřízením takového Dalšího zajištění zajistí, aby (i) Další zajištění (nikoliv však ve vztahu k majetku, na němž vázne Zajištění, pro něž platí zákaz zřízovat Další zajištění) bylo zřízeno až jako druhé v pořadí za dluhy z Dluhopisů nebo zajištěno jiným způsobem schváleným usnesením Schůze Kvalifikovanou většinou nebo (ii) zřízení takového Dalšího zajištění bylo schváleno usnesením Schůze přijatým Kvalifikovanou většinou v souladu s článkem 12.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na jakékoli Další zajištění (současné nebo budoucí), pokud v době zřízení Dalšího zajištění nebo těsně předtím neexistuje Případ porušení

a Případ porušení nenastane a ani nebude hrozit v důsledku zřízení Dalšího zajištění (příčemž existence ani hrozba Případu porušení se nebude posuzovat v případě odstavců (a) a (b), které představují na sobě nezávislé výjimky ze zákazu zřízení Dalšího zajištění), pokud se jedná o Další zajištění:

- (a) existující nebo zřízené k Datu emise s tím, že u takového Dalšího zajištění nesmí však docházet ke změnám v osobě zástavního věřitele;
- (b) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny v souvislosti s ujednáními Emitenta nebo Ručitele za účelem refinancování a předčasného nebo řádného splacení všech dluhů z Dluhopisů;
- (c) vážnoucí nebo vznikající na majetku Ručitele nebo jiného Člena skupiny (vyjma Emitenta) v souvislosti s uzavřením smluvních nebo obdobných ujednání jakoukoliv Dceřinou společností Ručitele (vyjma Emitenta) za účelem předčasného nebo řádného splacení stávajícího seniorního bankovního financování Dceřiné společnosti Ručitele (vyjma Emitenta), nebo jakéhokoliv navýšení takového stávajícího seniorního bankovního financování, pokud se jedná o financování ve formě úvěru, kde financující osobou je banka s bankovní licencí v rámci Evropské unie a za předpokladu, že čerpáním takového financování nedojde k porušení článku 4.2;
- (d) vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí proti jakémukoliv Členovi skupiny, pokud Emitent, Ručitel nebo příslušný jiný Člen skupiny v soudním, rozhodčím či správním řízením vedoucím k vydání příslušného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy;
- (e) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny v souvislosti s obvyklými bankovními operacemi na základě smlouvy o vedení účtu, všeobecných obchodních podmínek či obdobného dokumentu příslušné banky;
- (f) vyplývající z pravidel a předpisů jakéhokoli clearingového systému nebo burzy cenných papírů, které se týká akcií nebo jiných cenných papírů držených v tomto clearingovém systému nebo na burze cenných papírů; nebo
- (g) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem (vždy však pouze v souvislosti s Dluhopisy), Ručitelem nebo jiným Členem skupiny k zajištění proti pohybu úrokových sazeb, měnových kurzů nebo cen komodit (pro vyloučení pochybností s výjimkou jakýchkoliv derivátů sloužících pro spekulativní účely) (**Hedging**),

a to vždy za předpokladu, že se nejedná o Další zajištění k (i) dluhům Emitenta za jakoukoliv Spřízněnou osobou (jak je tento pojem definován níže) ani k dluhům Ručitele za jakoukoliv Spřízněnou osobou nebo (ii) majetku, na kterém vázne Zajištění.

4.2 Ukazatel LTV

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby splacení všech svých dluhů z Dluhopisů bude Ukazatel LTV nižší než 80 %.

Emitent je povinen neprodleně poté, co se dozvěděl o porušení Ukazatele LTV, oznámit tuto skutečnost Administrátorovi, Agentovi pro zajištění a Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1.

Emitent se dále zavazuje a zajistí, že testování Ukazatele LTV bude prováděno jednou ročně vždy na základě dat k 31. prosinci příslušného roku ve lhůtách podle článku 4.15(f).

4.3 Náprava Ukazatele LTV

Do 30 dnů poté, co Emitent porušení Ukazatele LTV řádně oznámil podle článku 4.2, může Emitent provést nebo zajistit nápravu Ukazatele LTV, a to (i) splacením části Dluhu (či její odpovídající části); (ii) nahrazením části Dluhu zápůjčkou či úvěrem, pokud bude taková zápůjčka či úvěr podřízen dluhům z Dluhopisů a Finanční záruky (již k okamžiku poskytnutí); nebo (iii) poskytnutím peněžních prostředků na Vázaný účet (body (i) až (iii) jako **Náprava Ukazatele LTV**).

Bez zbytečného odkladu po každé Nápravě Ukazatele LTV a nejpozději 30 dnů po dni, ve kterém se Emitent dozvěděl o porušení a oznámil ho Administrátorovi a Agentovi pro zajištění, je Emitent povinen prokázat nápravu Ukazatele LTV pod 80 % Administrátorovi a Agentovi pro zajištění a uveřejnit ji způsobem uvedeným v článku 14.1 spolu s potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat za Emitenta o tom, že Ukazatel LTV je po poskytnutí Nápravy Ukazatele LTV v souladu s úrovní stanovenou v článku 4.2. Pro účely tohoto odstavce bude Dluh vypočten v aktuální výši (ke konci měsíce, kdy k porušení došlo) a Hodnota bude vypočtena na základě oceňovacích posudků stanovujících hodnotu OC Flora a Myslbek k datu, které nepředchází datu, kdy bylo oznámeno porušení Ukazatele LTV o více než 4 měsíce.

Po prokázání Nápravy Ukazatele LTV na základě nejbližšího následujícího data testování Ukazatele LTV, může dojít, se souhlasem Agenta pro zajištění, k uvolnění přebytečných peněžních prostředků původně převedených na Vázaný účet, které již nejsou potřebné pro splnění Ukazatele LTV, a to v souladu s podmínkami smlouvy o Vázaném účtu a smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu.

4.4 Zadluženost

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech jeho dluhů z Dluhopisů nedojde ke zvýšení Zadluženosti ani ke vzniku nové Zadluženosti jakéhokoli Člena skupiny.

Omezení uvedená v tomto článku 4.4 se nevztahují na Zadluženost:

- (a) vzniklou na základě Dluhopisů;
- (b) vzniklou ze zákona nebo na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí proti jakémukoli Členovi skupiny, pokud Emitent, Ručitel nebo příslušný jiný Člen skupiny v soudním, rozhodčím či správním řízením vedoucím k vydání příslušného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy;
- (c) vzniklou za účelem refinancování a předčasného nebo řádnému splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitentem a úhrady souvisejících nákladů a poplatků;
- (d) vzniklou výlučně za účelem předčasného nebo řádného splacení stávajícího seniorního bankovního financování Dceřiné společnosti Ručitele (vyjma Emitenta), a to včetně případného souvisejícího Hedgingu, nebo jakéhokoliv navýšení takového stávajícího seniorního bankovního financování, pokud se jedná o financování ve formě

úvěru, kde financující osobou je banka s bankovní licenci v rámci Evropské unie a za předpokladu, že čerpáním takového financování či jeho navýšením nedojde k porušení článku 4.2;

- (e) v souvislosti s obvyklými bankovními operacemi na základě smlouvy o vedení účtu, všeobecných obchodních podmínek či obdobného dokumentu příslušné banky;
- (f) jakéhokoli Člena skupiny ve formě úvěru nebo zápůjčky vůči jinému Členu skupiny;
- (g) Emitenta nebo Ručitele ve formě úvěru nebo zápůjčky podřízené dluhům z Dluhopisů (v případě Emitenta), resp. Finanční záruky (v případě Ručitele); a
- (h) Emitenta v souvislosti s Hedgingem.

Emitent se zavazuje a zavazuje se zajistit, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nedojde ke vzniku nebo zvýšení Zadlužení jakéhokoliv Člena skupiny, s výjimkou Ručitele, vůči jakémukoli Spřízněné osobě. Emitent se zavazuje zajistit, že splnění jakéhokoliv Zadlužení Ručitele vůči jakémukoli Spřízněné osobě nebude zajištěno Zajištěním.

4.5 Omezení poskytování úvěrů a zápůjček

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech svých dluhů z Dluhopisů žádný Člen skupiny neposkytne úvěr nebo zápůjčku jiné osobě, s výjimkou:

- (a) úvěru nebo zápůjčky poskytnuté jinému Členu skupiny (včetně prostředků z výtěžku Emise) s tím, že takový úvěr nebo zápůjčka nemusí být podřízeny dluhům z Dluhopisů a Finanční záruky; a
- (b) úvěru nebo zápůjčky poskytnuté jakékoli Dceřiné společnosti Sponzora nebo Sponzorovi, pokud se jedná o (A) prostředky z výtěžku Emise nebo (B) o jiné peněžní prostředky, pokud v případě (A) i (B) platí, že před poskytnutím takového úvěru nebo zápůjčky neexistuje Příklad porušení a ani Příklad porušení nenastane nebo nebude hrozit v důsledku poskytnutí takového úvěru nebo zápůjčky a k datu poskytnutí takového úvěru nebo zápůjčky je Ukazatel LTV nižší než 70 %, přičemž tyto hodnoty budou vypočteny Emitentem na základě příslušných účetních závěrek a dalších relevantních podkladů ne starších než 6 měsíců.

4.6 Transakce s propojenými osobami

Emitent se zavazuje a zajistí, že on, Ručitel ani žádný jiný Člen skupiny do doby úplného splacení všech jeho dluhů z Dluhopisů neuzavře smlouvu ani neprovede transakci s jakýmkoli Členem skupiny, s jakoukoli Dceřinou společností Ultimátní ovládající osoby nebo s Ultimátní ovládající osobou jinak, než za podmínek obvyklých v obchodním styku nebo za podmínek, které jsou pro Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny výhodnější než podmínky obvyklé v obchodním styku.

4.7 Dispozice s majetkem

4.7.1 Omezení dispozice s majetkem

Emitent se zavazuje a zajistí, že on, Ručitel ani žádný jiný Člen skupiny do doby úplného splacení Dluhopisů neprodá, nevloží do základního nebo vlastního kapitálu jiné společnosti (kromě Člena skupiny), nepropachtuje, nepronajme (jinak než v rámci běžné činnosti) nepřevéde, ani jinak nezciž, ať už v rámci jedné nebo několika transakcí, žádný svůj majetek

(včetně vnitroskupinových pohledávek) v celkové hodnotě přesahující 75.000.000 Kč a jen pokud takové dispozice či divestice neohrožují provoz OC Flora a Myslbek (**Dispozice s majetkem**). Související Dispozice s majetkem, zejména pokud jsou provedeny v rámci jedné transakce, se pro účely uvedeného limitu počítají jako jedna Dispozice s majetkem.

Člen skupiny však může (aniž by byl dotčen předchozí odstavce) uskutečnit Dispozici s majetkem spočívající v prodeji nebo jiné dispozici s (a) OC Flora (nebo její částí) nebo Myslbek (nebo jeho částí) nebo (b) podíly v příslušných Projektových společnostech nebo Sub-holdingových společnostech, pokud bude transakční cena zaplacená za OC Flora (pokud se prodává přímo OC Flora), resp. Myslbek (pokud se prodává přímo Myslbek) nebo podíly v příslušných Projektových společnostech nebo Sub-holdingových společnostech použita k předčasnému nebo řádnému splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitentem.

4.7.2 Výjimky z dispozice s majetkem

Člen skupiny může, bez ohledu na podmínky uvedené v článku 4.7.1:

- (a) pronajmout Nemovitosti nebo jejich části v rámci běžné obchodní činnosti příslušné Projektové společnosti;
- (b) provádět jakékoliv investice do Nemovitostí, včetně investic do vybavení pronajímaných prostorů a příspěvků nájemcům za tímto účelem; a
- (c) provádět jakékoliv dispozice či divestice potřebné pro běžný provoz OC Flora a Myslbek (tedy běžný provoz obchodního centra, resp. nákupní galerie a běžný provoz kancelářské části OC Flora a Myslbek).

4.8 Omezení výplat

4.8.1 Povinnost zajistit omezení výplat

Emitent se zavazuje a zajistí, že on, Ručitel ani jakýkoli jiný Člen skupiny do doby úplného splacení Dluhopisů:

- (a) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu na úhradu podřízených dluhů (včetně platby úroků) ve prospěch jakékoliv osoby a Ultimátních ovládajících osob;
- (b) nenavrhne usnesení o výplatě ani nerozdělí nebo nevyplatí jakoukoli dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním nebo jiném vlastním kapitálu (včetně výplaty ostatních kapitálových fondů), jinou obdobnou platbu, úrok z nevyplacené dividendy, jinou výplatu nebo obdobnou částku (např. zálohu na dividendu či úrok z nevyplacených dividend) ve prospěch jakékoliv osoby (včetně Ultimátních ovládajících osob) ani nevyplatí jinou platbu v souvislosti s podílem takové osoby;
- (c) neprovede přímo či nepřímo žádnou jinou platbu ve prospěch Ultimátních ovládajících osob a jejich Dceřiných společností případně jiných spřízněných osob, které nejsou Členy skupiny (**Spřízněné osoby**); a
- (d) Emitent, Ručitel ani jakýkoli jiný člen Skupiny nesplatí dluh Spřízněné osoby nebo jiné osoby, která není členem Skupiny,

(písm. (a), (b), (c) a (d) jako **Výplata**).

4.8.2 Výjimky z omezení výplat

Omezení podle článku 4.8.1 se nevztahuje na následující Výplaty, pokud v době Výplaty nebo bezprostředně před takovou Výplatou neexistuje Příklad porušení a ani Příklad porušení nenastane nebo nebude hrozit v důsledku takové Výplaty: (i) Výplaty ve prospěch Emitenta (včetně splacení případných vnitroskupinových úvěrů); (ii) Výplaty v důsledku splacení podřízené zápůjčky nebo úvěru poskytnutých Sponzorem nebo jakoukoli Dceřinou společností Sponzora v souladu s článkem 4.3, pokud taková podřízená půjčka či úvěr byly poskytnuty za účelem nápravy Ukazatele LTV a pokud v rámci bezprostředně následujícího testování Ukazatele LTV došlo (již po zohlednění takové Výplaty) ke splnění Ukazatele LTV, a (iii) Výplaty, jejichž cílem je distribuce jiných peněžních prostředků, pokud k datu takové Výplaty je Ukazatel LTV nižší než 70 %, přičemž tyto hodnoty budou vypočteny Emitentem na základě příslušných účetních závěrek a dalších relevantních podkladů ne starších než 6 měsíců.

4.9 Omezení plateb spojených s OC Flora a Myslbek

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech svých dluhů z Dluhopisů žádný Člen skupiny neposkytne peněžní prostředky v jakékoliv formě za služby spojené s OC Flora a Myslbek ve prospěch Ultimátních ovládajících osob a jejich Dceřiných společností, případně jiných Spřízněných osob, s výjimkou úhrady provozních nákladů za podmínky běžných v obchodním styku v celkové hodnotě nepřesahující 50.000.000 Kč p.a.

4.10 Podřízenost úvěrů

Emitent se zavazuje a zajistí, že veškeré externí úvěry a zápůjčky (s výjimkou seniorních úvěrů existujících k Datu emise, kde financující osobou je banka s bankovní licencí v rámci Evropské unie) získané jakýmkoli Členem skupiny a dále veškeré úvěry a zápůjčky získané od Sponzora, Ultimátní ovládající osoby nebo jakékoli jejich Dceřiné společnosti (s výjimkou Členů skupiny) (**Akcionářské úvěry**) budou podřízeny dluhům z Dluhopisů a Finanční záruky a ty, které existují k Datu emise, budou nejpozději k Datu emise rovněž podřízeny dluhům z Dluhopisů a Finanční záruky. Zároveň platí, že Akcionářské úvěry mohou být získávány pouze skrze Ručitele jako dlužníka, což nebrání dalšímu poskytování takto získaných peněžních prostředků v rámci Skupiny.

Výše uvedené nemá vliv na podmínky uvedené v článku 4.3.

4.11 Vázaný účet

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení Dluhopisů bude na Vázaném účtu vždy částka ve výši odpovídající alespoň:

celková nesplacená jmenovitá hodnota Emise × úroková sazba stanovená
v článku 5.1 × koeficient 0,5.

Emitent může použít výše uvedenou částku na výplatu úrokových výnosů Vlastníkům dluhopisů připadající na příslušné Výnosové období, pokud takto použité peněžní prostředky vrátí zpět na Vázaný účet nejpozději do 30 Pracovních dnů ode dne takové výplaty úrokových výnosů.

Zároveň platí, že Emitent se zavazuje k Datu emise vložit na Vázaný účet částku odpovídající dvojnásobku částky vypočtené podle prvního odstavce tohoto článku 4.11 s tím, že tyto prostředky budou použity na řádnou výplatu úrokových výnosů připadajících na dvě nejbližší Výnosová období Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 5.

4.12 Podíl na Dceřiných společnostech

Emitent se zavazuje a zajistí, že Ručitel nepřestane vlastnit přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu 100 % v Dceřiných společnostech Ručitele a nepozbyde právo jmenovat více než polovinu členů statutárního nebo kontrolního orgánu Ručitelem přímo vlastněných Dceřiných společností, pokud se nejedná o Dispozici s majetkem povolenou v dle článku 4.7.

4.13 Kotace dluhopisů

Emitent se zavazuje a zajistí, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo jiném regulovaném trhu, který nahradí Regulovaný trh BCPP (nebo obdobný trh nástupce BCPP), nejpozději k Datu emise.

4.14 Omezení přeměn

Emitent se zavazuje a zajistí, že on, Ručitel ani jiný Člen skupiny se, do doby úplného splacení Dluhopisů, nezúčastní fúze, sloučení, rozdělení, převodu jmění na společníka nebo jiné přeměny, neuskuteční změnu své právní formy, neprodá základní kapitál jiné společnosti ani do něj nevloží vklad ani žádným jiným způsobem nepřeveďte, nezastaví ani nepronajme svůj závod ani jeho podstatnou část (**Přeměna**), ledaže (i) Přeměnu schválí Schůze Prostou většinou, (ii) k Přeměně dojde mezi Členy skupiny (s výjimkou Emitenta a Ručitele), (iii) neexistuje žádný Případ porušení a v důsledku Přeměny nenastane, nebude hrozit ani trvat žádný Případ porušení, (iv) Přeměna nebude mít vliv na platnost a účinnost Zajištění, (v) případná nástupnická společnost zůstane Členem skupiny a (vi) nejpozději do 10 Pracovních dnů od data účinnosti Přeměny dojde ke vzniku zástavního práva prvního pořadí ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění k 100% podílu, resp. veškerým akciím v jakékoli nástupnické společnosti (pokud již na takovém podílu nebo akciích nevázne Zajištění).

4.15 Informační povinnosti

Emitent je povinen poskytnout Administrátorovi a Agentovi pro zajištění a oznámit Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1 v níže uvedených lhůtách či termínech následujících dokumenty a informace v anglickém nebo českém jazyce:

- (a) informaci o jakémkoli Případu porušení, nejpozději do deseti Pracovních dnů ode dne, kdy se o takové skutečnosti dozvěděl;
- (b) (i) roční individuální účetní závěrku Emitenta ověřenou Zvoleným auditorem a (ii) pololetní neauditovanou individuální účetní závěrku Emitenta v obou případech vypracovanou v souladu s IFRS, bez zbytečného odkladu po jejich vyhotovení, nejpozději však do 4 (v případě bodu (i)), respektive 3 (v případě bodu (ii)) měsíců po skončení příslušného účetního období;
- (c) (i) roční individuální účetní závěrku Ručitele ověřenou Zvoleným auditorem a (ii) pololetní neauditovanou individuální účetní závěrku Ručitele v obou případech vypracovanou v souladu s CAS nebo IFRS, podle toho, které standardy Ručitel používá při sestavování účetních závěrek, bez zbytečného odkladu po jejich vyhotovení, nejpozději však do 4 (v případě bodu (i)), respektive 3 (v případě bodu (ii)) měsíců po skončení příslušného účetního období;
- (d) (i) roční neauditovanou individuální účetní závěrku každé Sub-holdingové společnosti a (ii) pololetní mezitímní neauditovanou individuální účetní závěrku každé Sub-

holdingové společnosti v obou případech vypracovanou v souladu s CAS nebo IFRS, podle toho, které standardy příslušná Sub-holdingová společnost používá při sestavování účetních závěrek, bez zbytečného odkladu po jejich vyhotovení, nejpozději však do 4 (v případě bodu (i)), respektive 3 (v případě bodu (ii)) měsíců po skončení příslušného účetního období;

- (e) (i) roční individuální účetní závěrku každé Projektové společnosti ověřenou Zvoleným auditorem a (ii) pololetní mezitímní neauditovanou individuální účetní závěrku každé Projektové společnosti v obou případech vypracovanou v souladu s CAS nebo IFRS, podle toho, které standardy příslušná Projektová společnost používá při sestavování účetních závěrek, bez zbytečného odkladu po jejich vyhotovení, nejpozději však do 4 (v případě bodu (i)), respektive 3 (v případě bodu (ii)) měsíců po skončení příslušného účetního období;
- (f) výpočet Ukazatele LTV na základě příslušných účetních závěrek uvedených výše a v souladu s článkem 4.2 nejpozději do 4 měsíců po provedení příslušného testování Ukazatele LTV (testováno k 31. prosinci příslušného roku v souladu s článkem 4.2, nejzazší termín pro zveřejnění je tedy 30. duben následujícího roku) s tím, že takový výpočet Ukazatele LTV bude vždy potvrzen Zvoleným auditorem;
- (g) veškeré informace (i) zveřejňované dle těchto Emisních podmínek nebo (ii) předkládané ke zveřejnění v souvislosti s Dluhopisy podle příslušných právních předpisů (regulované informace), a to v době, kdy mají být podle těchto Emisních podmínek, respektive příslušného právního předpisu nebo jinak bez zbytečného odkladu předloženy nebo uveřejněny; a
- (h) informaci o výskytu jakékoli významné změny týkající se jakékoli Projektové společnosti.

4.16 Definice

Níže uvedené pojmy mají následující význam (pokud není nějaký výraz použitý v tomto článku definován, má význam mu přiřazený v CAS, IFRS nebo jiných příslušných účetních standardech uplatňovaných ve vztahu k příslušnému Členovi skupiny):

CAS znamená České účetní standardy, v platném znění.

Další zajištění znamená jakékoli zástavní právo, zajišťovací převod práva, zadržovací právo, nebo jakoukoli jinou formu věcně-právního zajištění, včetně (nikoli však výlučně) jakéhokoli obdobného institutu podle práva jakékoli jurisdikce, s výjimkou Zajištění.

Dluh znamená Zadluženost Členů skupiny (vypočítaná na základě individuálních účetních závěrek jednotlivých Členů skupiny) po odečtení Zadluženosti vůči jiným Členům skupiny.

Zároveň platí, že jakýkoli Podřízený dluh se nepočítá do výpočtu Dluhu.

Hodnota znamená:

- (a) celkovou hodnotu OC Flora a Myslbek stanovenou v nejnovějších Oceněních, která však nejsou starší než 4 měsíce; a
- (b) kreditní (kladný) zůstatek na Vázaném účtu.

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

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

Ocenění znamená ocenění OC Flora a Myslbek Odhadcem, obstarané Emitentem nebo poskytnuté na žádost Agentu pro zajištění Agentovi pro zajištění (po konzultaci s Emitentem a na náklady Emitenta) s tím, že platí následující podmínky:

- (a) ocenění musí být provedena v měně koruna česká nebo euro;
- (b) ocenění musí být provedena tržní hodnotou;
- (c) ocenění nemusí být ve formě znaleckého posudku ve smyslu příslušných právních předpisů; a
- (d) ocenění musí být provedena na základě standardů Královského institutu autorizovaných odhadců (the Royal Institution of Chartered Surveyors).

Odhadce znamená:

- (a) CBRE, Colliers, JLL, C&W, Savills, Knight Frank nebo jejich nástupce nebo
- (b) jiného nezávislého a mezinárodně renomovaného odhadce jmenovaného Agentem pro zajištění po konzultaci s Emitentem a na náklady Emitenta.

Ukazatel LTV znamená kdykoli poměr Dluhu k Hodnotě, a to na úrovni Skupiny po očištění jakýchkoliv vnitroskupinových vazeb.

Vázaný účet znamená vázaný účet Emitenta u Agentu pro zajištění vedený v českých korunách (Kč), který je součástí Zajištění.

Zadluženost znamená jakoukoli níže uvedenou zadluženost příslušné osoby, která bude, s výjimkou zadluženosti popsané v odstavci (g) níže, považována za dluh evidovaný v rozvaze příslušné osoby (pokud bude určitá zadluženost vykazovat znaky více kategorií Zadluženosti, bude započítána pouze jednou):

- (a) přijatý úvěr či zápůjčku;
- (b) aniž by byl dotčen odstavec (g) níže, přijetí jakéhokoli akreditivu či obdobného instrumentu vystaveného na základě linky bankovních záruk, akreditivů či obdobných instrumentů nebo přijetí úvěru za účelem uhrazení faktur třetím osobám (*bill discounting facility*);
- (c) úvěr na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (*debentures*), akcie sloužící jako zajištění dluhu třetí osoby (*loan stock*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj;
- (d) akcie s přednostním právem na výplatu podílu na vlastních zdrojích nebo na likvidačním zůstatku společnosti (*redeemable preference shares*);

- (e) faktoring nebo jiné úplatné postoupení pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postoupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS);
- (f) Leasing;
- (g) částku jakéhokoli dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy s odloženou účinností v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; a (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 120 (sto dvacet) dní po termínu dodání;
- (h) jakékoli náhradní plnění třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila dluh dlužníka (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (*indemnity*), záruky (*bond*), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu, nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou dodavatelského úvěru v souvislosti s běžnou obchodní činností příslušné osoby);
- (i) jinou transakci (včetně forwardových smluv o koupi nebo prodeji), která má komerční účinek zápůjčky nebo úvěru; nebo
- (j) (bez dvojitého zápočtu) částku jakéhokoli dluhu vyplývajícího z uplatněného ručení, finanční záruky, slibu odškodnění (*indemnity*) nebo obdobného závazku, který představuje zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích (a) až (i) výše.

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

Ve vztahu k výpočtu veškerých ukazatelů uvedených v tomto článku 4.16 platí, že pokud bude určitá hodnota vykazovat znaky více kategorií hodnot pro výpočet daného koeficientu ukazatele, bude započítána pouze jednou.

Zavazuje-li se Emitent v Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu ustanovení § 1769, věta druhá Občanského zákoníku, tzn., že nahradí škodu, kterou Vlastníci dluhopisů utrpí, pokud třetí osoba povinnost nesplní. Pro odstranění pochybností se první věta ustanovení § 1769 Občanského zákoníku v tomto případě nepoužije.

5 Výnos

5.1 Způsob úročení, Výnosové období

V tomto článku:

Výnosové období znamená šestiměsíční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující šestiměsíční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů

(tento den vyjímaje). Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne dle článku 7.3.

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,5 % p.a. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období pololetně zpětně, vždy k 27. březnu a k 27. září každého roku (každý takový den jako **Den výplaty úroku**), a to v souladu s článkem 7 Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 27. září 2026.

5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti, 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 podle článku 5.1 až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

5.3 Konvence pro výpočet úroku

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

5.4 Stanovení úrokového výnosu

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 podle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3. Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1.

6 Splacení a odkoupení Dluhopisů

6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je uvedeno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, který je uveden na úvodní straně 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 nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení.

6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně) má Emitent právo předčasně splatit buď (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni nebo (ii) část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty úroku (každý takový den pod bodem (i) nebo (ii) jako **Den předčasné splatnosti**), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.1 nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti (**Oznámení o předčasném splacení**).

Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů a přirostlý ke Dni předčasné splatnosti, a mimořádný výnos Dluhopisů dle § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, který bude určen jako jedna čtyřadvacatina (1/48) ročního řádného úrokového výnosu připadajícího na jmenovitou hodnotu předčasně splácených Dluhopisů násobená počtem celých měsíců, které zbývají ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti dluhopisů (včetně) (celý měsíc je brán jako období každých 30 (třicet) dnů uplynulých ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti dluhopisů (včetně) za použití konvence pro výpočet úrokového výnosu dle článku 5.3), a to v případě, že k předčasnému splacení v souladu s tímto článkem 6.4 dojde do třetího výročí Data emise (včetně).

Od třetího výročí Data emise (vyjma) nebude vyplácen žádný mimořádný výnos.

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

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

6.5 Odkup z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

V tomto článku:

Změna ovládnutí znamená situaci, kdy:

- (a) Povolené osoby 1 přestanou přímo či nepřímo a samostatně nebo společně:
 - (i) mít pravomoc (ať už na základě vlastnického podílu, zmocnění, smlouvy nebo jinak):
 - (A) hlasovat nebo kontrolovat hlasování v rozsahu více než 50 % maximálního počtu hlasů, které by mohly být odevzdány na valné hromadě Ručitele (to se nevztahuje na případy, kdy dochází k dočasné změně poměru hlasovacích práv dle § 162 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění (**ZISIF**)); nebo

- (B) jmenovat nebo odvolat všechny nebo většinu členů statutárního orgánu nebo jiných rovnocenných představitelů Ručitele nebo dozorčí rady nebo jiného obdobného dozorčího orgánu Ručitele (byl-li zřízen); nebo
- (C) vydat pokyny týkající se provozní a finanční politiky Ručitele, kterou jsou členové statutárního orgánu nebo jiní rovnocenní představitelé Ručitele povinni dodržovat; nebo
- (ii) držet více než 50 % upsaného základního kapitálu Ručitele (s výjimkou jakékoli části základního kapitálu, se kterou není spojeno jiné právo než právo podílet se ve stanovené částce na rozdělení zisku nebo základního kapitálu); nebo
- (b) Ručitel přestane přímo či nepřímo:
 - (i) mít pravomoc (ať už na základě vlastnického podílu, zmocnění, smlouvy nebo jinak):
 - (A) hlasovat nebo kontrolovat hlasování v rozsahu 100 % maximálního počtu hlasů, které by mohly být odevzdány na valné hromadě Emitenta (to se nevztahuje na případy, kdy dochází k dočasné změně poměru hlasovacích práv dle § 162 odst. 2 ZISIF); nebo
 - (B) jmenovat nebo odvolat všechny nebo většinu členů statutárního orgánu nebo jiných rovnocenných představitelů Emitenta nebo dozorčí rady nebo jiného obdobného dozorčího orgánu Emitenta (byl-li zřízen); nebo
 - (C) vydat pokyny týkající se provozní a finanční politiky Emitenta, kterou jsou členové statutárního orgánu nebo jiní rovnocenní představitelé Emitenta povinni dodržovat; nebo
 - (ii) držet 100 % upsaného základního kapitálu Emitenta (s výjimkou jakékoli části základního kapitálu, se kterou není spojeno jiné právo než právo podílet se ve stanovené částce na rozdělení zisku nebo základního kapitálu); nebo
- (c) Ručitel přestane přímo či nepřímo:
 - (i) mít pravomoc (ať už na základě vlastnického podílu, zmocnění, smlouvy nebo jinak):
 - (A) hlasovat nebo kontrolovat hlasování v rozsahu 100 % maximálního počtu hlasů, které by mohly být odevzdány na valné hromadě jakékoliv Projektové společnosti (to se nevztahuje na případy, kdy dochází k dočasné změně poměru hlasovacích práv dle § 162 odst. 2 ZISIF); nebo
 - (B) jmenovat nebo odvolat všechny nebo většinu členů statutárního orgánu nebo jiných rovnocenných představitelů jakékoliv Projektové společnosti nebo dozorčí rady nebo jiného obdobného dozorčího orgánu jakékoliv Projektové společnosti (byl-li zřízen); nebo
 - (C) vydat pokyny týkající se provozní a finanční politiky jakékoliv Projektové společnosti, kterou jsou členové statutárního orgánu nebo

jiní rovnocenní představitelé příslušné Projektové společnosti povinni dodržovat; nebo

- (ii) držet 100 % upsaného základního kapitálu jakékoliv Projektové společnosti (s výjimkou jakékoli části základního kapitálu, se kterou není spojeno jiné právo než právo podílet se ve stanovené částce na rozdělení zisku nebo základního kapitálu); nebo
- (d) nedojde-li k Povolené změně ovládnání, pan Richard Morávek, dat. nar. 26. března 1970, bytem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc nebo jeho dědicové či potomci přestanou přímo či nepřímo:
- (i) mít pravomoc (ať už na základě vlastnického podílu, zmocnění, smlouvy nebo jinak):
 - (A) hlasovat nebo kontrolovat hlasování v rozsahu 100 % maximálního počtu hlasů, které by mohly být odevzdány na valné hromadě PERRARUS HOLDING; nebo
 - (B) jmenovat nebo odvolat všechny nebo většinu členů statutárního orgánu nebo jiných rovnocenných představitelů PERRARUS HOLDING nebo dozorčí rady nebo jiného obdobného dozorčího orgánu PERRARUS HOLDING (byl-li zřízen); nebo
 - (C) vydat pokyny týkající se provozní a finanční politiky PERRARUS HOLDING, kterou jsou členové statutárního orgánu nebo jiní rovnocenní představitelé PERRARUS HOLDING povinni dodržovat; nebo
 - (ii) držet 100 % upsaného základního kapitálu PERRARUS HOLDING (s výjimkou jakékoli části základního kapitálu, se kterou není spojeno jiné právo než právo podílet se ve stanovené částce na rozdělení zisku nebo základního kapitálu); nebo
- (e) nedojde-li k Povolené změně ovládnání, PERRARUS HOLDING přestane přímo či nepřímo:
- (i) mít pravomoc (ať už na základě vlastnického podílu, zmocnění, smlouvy nebo jinak):
 - (A) hlasovat nebo kontrolovat hlasování v rozsahu alespoň 85 % maximálního počtu hlasů, které by mohly být odevzdány na valné hromadě PERRARUS PLUS; nebo
 - (B) jmenovat nebo odvolat všechny nebo většinu členů statutárního orgánu nebo jiných rovnocenných představitelů PERRARUS PLUS nebo dozorčí rady nebo jiného obdobného dozorčího orgánu PERRARUS PLUS (byl-li zřízen); nebo
 - (C) vydat pokyny týkající se provozní a finanční politiky PERRARUS PLUS, kterou jsou členové statutárního orgánu nebo jiní rovnocenní představitelé PERRARUS PLUS povinni dodržovat; nebo

- (ii) držet alespoň 85 % upsaného základního kapitálu PERRARUS PLUS (s výjimkou jakékoli části základního kapitálu, se kterou není spojeno jiné právo než právo podílet se ve stanovené částce na rozdělení zisku nebo základního kapitálu); nebo
- (f) nedojde-li k Povolené změně ovládnutí, PERRARUS PLUS přestane přímo či nepřímo:
 - (i) mít pravomoc (ať už na základě vlastnického podílu, zmocnění, smlouvy nebo jinak) hlasovat nebo kontrolovat hlasování v rozsahu alespoň 12 % zakladatelských akcií z maximálního počtu hlasů připadajících na zakladatelské akcie, které by mohly být odevzdány na valné hromadě Max Realitní Fond; nebo
 - (ii) držet alespoň 12 % veškerých zakladatelských akcií Max Realitní Fond; nebo
- (g) nedojde-li k Povolené změně ovládnutí, Povolené osoby 2 přestanou samostatně nebo společně přímo či nepřímo držet více než 50 % veškerých zakladatelských akcií Max Realitní Fond; nebo
- (h) nedojde-li k Povolené změně ovládnutí, Povolené osoby 2 přestanou samostatně nebo společně přímo či nepřímo držet alespoň 30 procent veškerých investičních akcií (*HIA class investment shares*) vydaných Podfondem A.

V případě, že dojde ke Změně ovládnutí, 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 14.

V případě, že dojde ke Změně ovládnutí, je Vlastník dluhopisů oprávněn, podle svého rozhodnutí, požádat Emitenta o odkup všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem, přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o odkupu**), a to vždy za 101 % jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni odkupu (jak je tento pojem definován níže) navýšené o odpovídající alikvotní úrokový výnos dle článku 5.1. Oznámení o odkupu musí být doručeno Administrátorovi nejpozději 30 (třicet) dnů ode dne, kdy se Vlastník dluhopisů dozvěděl o Změně ovládnutí nebo se o této změně dozvědět měl a mohl. V oznámení je nutno uvést počet všech kusů Dluhopisů, majetkový účet, typ účtu a název obchodníka, u kterého je účet veden, o jejichž odkup je v souladu s tímto článkem Emisních podmínek žádáno. Žádost musí být podepsána Vlastníkem dluhopisu nebo osobou oprávněnou jednat jeho jménem, přičemž podpisy musí úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora nebo musí být opatřena zaručeným elektronickým podpisem (včetně elektronického podpisu Bank ID) či kvalifikovaným elektronickým podpisem Vlastníka dluhopisu nebo osoby oprávněné jednat jeho jménem.

Emitent má povinnost od takového Vlastníka dluhopisů jím vlastněné Dluhopisy odkoupit s tím, že všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými do 30 (třiceti) dnů od okamžiku, kdy Vlastník dluhopisů doručil Oznámení o odkupu Administrátorovi (**Den odkupu**).

Tímto není dotčeno právo Vlastníka dluhopisů požádat o předčasné splacení 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a s tím souvisejícího dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s ustanoveními článků 9 a 12.4.

Pro odkup Dluhopisů podle tohoto článku 6.5 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7.

6.6 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových či jiných výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 6, 9 a 12.4.

7 Platební podmínky

7.1 Měna plateb

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

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

7.3 Konvence pracovního dne

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

7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

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

případě bude Emitent vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů takové osobě nebo osobám (**Oprávněné osoby**).

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

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

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

Pokud Oprávněná osoba požádá o provedení platby prostřednictvím zmocněnce, provede Administrátor platbu pouze po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie plné moci, přičemž podpis Oprávněné osoby na plné moci musí být úředně ověřen, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak. V případě dokumentů vydaných v zahraničí se vyžaduje (vyžaduje-li to právní řád České republiky) připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní).

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

7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba sdělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny způsobem, který je pro tyto platby obvyklý, a to nejméně 5 (pět) Pracovních dnů před Dnem výplaty. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy nebo podpisem ověřeným oprávněným pracovníkem Administrátora nebo opatřeného zaručeným elektronickým podpisem (včetně elektronického podpisu Bank iD) či kvalifikovaným elektronickým podpisem Vlastníka dluhopisu nebo osoby oprávněné jednat jeho jménem, bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu, umožňující Administrátorovi platbu a v případě právnických osob dále originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku Oprávněné osoby nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, ne starší šesti měsíců, přičemž soulad údajů v takovémto výpisu s instrukcí ověří Administrátor (pokyn, výpis z obchodního rejstříku, popř. ostatní přílohy jako **Instrukce**). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje (vyžaduje-li to právní řád České republiky) připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní).

Instrukce musí být v souladu s konkrétními požadavky Administrátora z hlediska obsahu, formy a potvrzení o oprávnění za Oprávněnou osobu Instrukci podepsat, např. Administrátor je oprávněn požadovat (i) předložení plné moci včetně úředně ověřeného překladu do českého jazyka nebo (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na výše uvedené Administrátor ani Emitent není povinen prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a není odpovědný za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce či její nesprávností nebo jinou vadou. Instrukce se považuje za řádnou, pokud v souladu s tímto článkem obsahuje všechny náležitosti a je Administrátorovi sdělena způsobem v tomto článku upraveným. Instrukce bude považována za řádně doručenou, pokud byla Administrátorovi doručena nejméně 5 (pět) Pracovních dnů před Dnem výplaty.

Jakákoli Oprávněná osoba, která v souladu se zákonem či mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (kterou je Česká republika vázána) má nárok na uplatnění nižší či nulové srážkové daně a hodlá jej uplatnit, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí, aktuální doklad o svém daňovém domicilu (vždy zahrnující předmětnou výplatu výnosu), prohlášení o skutečném vlastnictví a informaci o existenci/neexistenci stálé provozovny v České republice, jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat (**Přílohy k instrukci**). 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.

Pokud Přílohy k instrukci nebudou Administrátorovi doručeny ve lhůtě stanovené pro doručení Instrukce, bude Administrátor postupovat, jako by mu předloženy nebyly. Oprávněná osoba může, pokud neuplatní nárok na vrácení nebo částečné vrácení srážkové daně u příslušného daňového úřadu sama, Přílohy k instrukci dokládající nárok na uplatnění nižší či nulové srážkové daně doručit následně a žádat Emitenta prostřednictvím Administrátora o refundaci srážkové daně nebo její části. Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu nákladů ve výši 30.000 Kč za každou žádost o refundaci, a to z důvodu nedodržení řádné lhůty pro dodání Příloh k instrukci dokládajících nárok na uplatnění nižší nebo nulové srážkové daně jako paušální náhradu dodatečných nákladů, které Emitentovi vzniknou v souvislosti s žádostí o refundaci, dodatečnou administrativu a korespondenci a komunikaci s příslušnými úřady. Emitent v takovém případě vyplatí příslušné Oprávněné osobě částku odpovídající refundované srážkové dani až poté, co: (i) tato Oprávněná osoba uhradila Emitentovi náhradu nákladů dle tohoto odstavce (pokud se její úhrady Emitent v daném případě nevzdal) a zároveň (ii) Emitent již obdržel danou částku od příslušného daňového úřadu. Emitent není nad rámec podání žádosti o refundaci srážkové daně či její části povinen činit v této věci jakékoliv další kroky a podání, účastnit se jakýchkoliv jednání nebo jakýchkoliv nárok sám vymáhat či asistovat s jeho vymáháním.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, 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.

Emitent ani Administrátor neodpovídají za prodlení způsobené Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci, tak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručenou řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5, a pokud je nejpozději do 10 (deseti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu

Administrátora. Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za dobu prodlení způsobené opožděným zasláním Instrukce.

Emitent ani Administrátor rovněž neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 7.5 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za dobu prodlení.

7.6 Změna způsobu provádění plateb

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

8 Zdanění

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

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

V detailech viz kapitola XIII. (*Zdanění*).

9 Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech porušení

9.1 Případy porušení

Případ porušení znamená každou z následujících situací:

(a) Neplacení

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

(b) **Porušení jiných povinností**

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v bodě (a) výše a bodech (c) až (k) níže) v souvislosti s Dluhopisy (pro vyloučení pochybností se uvádí, že za takovou povinnost se považuje vždy porušení jakékoli povinnosti Emitenta uvedené v článku 4 a situace, kdy Emitent nezajistil, aby bylo splněno, co bylo ujednáno dle článku 4), a takové porušení, nezajištění nebo neplnění nebude napraveno do 30 Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Vlastníkem dluhopisu písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. V případě článku 4.2 nastane Příklad porušení, pokud nedojde k Nápravě v souladu s podmínkami článku 4.3.

(c) **Křížové neplnění**

Jakýkoli dluh Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny (jiný, než Podřízený dluh), jenž v souhrnu dosáhne alespoň 100.000.000 Kč nebo ekvivalentu této částky v jakékoli jiné měně se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti jinak než na základě volby Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny, nebo příslušného věřitele (za předpokladu, že nenastal případ neplnění povinností, jak je interpretován v příslušné dluhové dokumentaci a jakkoli je označený) a není uhrazen do 10 (deseti) Pracovních dnů, ledaže mezitím tento dluh zanikne.

(d) **Ukončení činnosti**

- (i) Emitent nebo jakákoliv Projektová společnost přestane provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost;

nebo

- (ii) Emitent nebo jakákoliv Projektová společnost přestane být oprávněna vykonávat svou hlavní podnikatelskou činnost.

(e) **Platební neschopnost nebo insolvenční návrh**

- (i) Emitent, Ručitel nebo jiný Člen skupiny navrhne soudu (vůči své osobě) zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (**Insolvenční návrh**), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;
- (ii) soudem nebo jiným příslušným orgánem je pravomocně rozhodnuto o úpadku Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny;
- (iii) ve vztahu k Emitentovi, Ručiteli nebo jinému Členu skupiny je zahájeno insolvenční či jiné obdobné řízení, ledaže návrh na zahájení takového řízení je (A) do 45 (čtyřiceti pěti) dnů vzat zpět nebo je v této lhůtě insolvenčním soudem odmítnut či zamítnut z jiných důvodů než z důvodu nedostatku majetku podle bodu (iv) níže, nebo (B) český insolvenční soud rozhodl podle § 100a Insolvenčního zákona o předběžném posouzení insolvenčního návrhu a tento návrh ve lhůtě podle § 128a odst. 1 Insolvenčního zákona odmítl pro zjevnou bezdůvodnost;

- (iv) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že majetek Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením;
- (v) Emitent, Ručitel nebo jiný Člen skupiny navrhne skupině věřitelů nebo se skupinou věřitelů uzavře dohodu o narovnání, sestavení časového harmonogramu plnění pohledávek nebo jiné úpravě svých dluhů z důvodu, že není schopna je plnit řádně a včas; nebo
- (vi) ohledně Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny dojde ke skutečnosti podobné některému z případů uvedených v odstavcích (i) až (v) výše.

(f) **Likvidace**

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny o zrušení s likvidací.

(g) **Soudní a jiné rozhodnutí**

Jedno či více pravomocných rozhodnutí či příkazů (včetně pravomocného příkazu vykonávajícího závazné rozhodčí rozhodnutí) postihujících jakoukoliv část majetku nebo výnosů Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny, jejichž hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje 100.000.000 Kč nebo ekvivalent této částky v jiné měně je vydáno proti Emitentovi, Ručiteli nebo jinému Členovi skupiny a tyto nejsou do 30 (třiceti) Pracovních dnů od jejich vydání zrušeny či zaplaceny.

(h) **Protiprávnost**

Dluhy z Dluhopisů přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy a takový stav není napraven do 10 (deseti) Pracovních dnů (včetně).

(i) **Nezřízení Zajištění**

Nedojde ke zřízení Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů resp. Agenta pro zajištění jako zástavního věřitele za podmínek a ve lhůtách uvedených v člancích 3.5 Emisních podmínek a toto porušení není napraveno do 10 (deseti) Pracovních dnů (včetně) poté, kdy k porušení došlo, nebo (po zřízení Zajištění) zástavní práva v rámci Zajištění nebudou zástavními právy prvního pořadí (podle podmínek a lhůt uvedených v článku 3.5), Zajištění zanikne nebo přestane být platné a účinné a Emitent nezajistí zřízení nového zajištění, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním Zajištěním ani do 10 (deseti) Pracovních dnů od okamžiku zániku platnosti a účinnosti, nebo Emitent nebo kterýkoliv Zástavce namítne nebo se dovolá neplatnosti či neúčinnosti Zajištění, a to vždy pouze pokud nedovolují Emisní podmínky jinak.

(j) **Ukončení Finanční záruky**

Finanční záruka (včetně případné nové finanční záruky srovnatelné s původní finanční zárukou) zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platná a účinná a Emitent nezajistí vystavení nové finanční záruky, která je co do obsahu a formy srovnatelná s původní Finanční zárukou ani do 10 (deseti) Pracovních dnů od okamžiku zániku platnosti anebo účinnosti Finanční záruky nebo Emitent nebo Ručitel namítne

nebo se dovolá neplatnosti či neúčinnosti Finanční záruky (včetně případné nové finanční záruky, která je co do obsahu a formy srovnatelná s původní finanční zárukou).

(k) **Kotace Dluhopisů**

Dluhopisy nebudou nejpozději k Datu emise přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo jiném regulovaném trhu, který Regulovaný trh BCPP nahradí (popř. na obdobném trhu nástupce BCPP) nebo kdykoli po tomto datu přestanou být cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP (s výjimkou případu pozastavení obchodování v důsledku předčasného splacení v souladu s články 6.4).

9.2 Předčasné splacení

Pokud nastane Příklad porušení a bude nadále trvat, přičemž pro účely tohoto článku 9 Příklad porušení „trvá“, dokud není napraven, může Schůze svolaná v souladu s článkem 12.1.1 rozhodnout Prostou většinou, že Vlastník dluhopisů může, dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**), požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem a které od té doby nezčízí, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1, ke Dni předčasné splatnosti a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) v souladu s článkem 9.3.

Pokud Schůze svolaná podle předchozího odstavce nerozhodne, že Vlastníci dluhopisů mohou požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dle předchozího odstavce, může každá Osoba oprávněná k účasti na schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.2.1), která podle zápisu ze Schůze hlasovala pro předčasné splacení nebo která se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), podle své úvahy Oznámením o předčasném splacení požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem a které od té doby nezčízí, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1, ke Dni předčasné splatnosti a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s článkem 9.3. Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5, jinak toto jeho právo zaniká.

9.3 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoliv Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy bylo Vlastníkem dluhopisů doručeno Emitentovi na adresu Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (**Den předčasné splatnosti**), ledaže příslušný Příklad porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.4.

9.4 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud je takové zpětvzetí adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději 8 (osm) Pracovních dnů předtím, než se příslušné částky stávají splatnými podle předchozího článku 9.3. Takové zpětvzetí však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

9.5 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pokud ustanovení článku 9 nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se obdobně použijí ustanovení článku 7.

10 Promlčení

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

11 Administrátor a Kotační agent

11.1 Administrátor

11.1.1 Určená provozovna

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

J&T BANKA, a.s.

Sokolovská 700/113a

186 00 Praha 8

11.1.2 Další a jiný administrátor a jiná určená provozovna

Emitent je oprávněn kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že taková změna nebude mít negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14. Tato změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) dnů ode dne oznámení, ledaže je v ní stanoveno pozdější datum účinnosti. Avšak jakákoli změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) dnů před Dnem výplaty jakékoli částky v souvislosti s Dluhopisy nebo po něm, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po Dni výplaty. Pokud by změna Administrátora nebo Určené provozovny měla negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 12.

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 Kotační agent

11.2.1 Kotační agent

Kotačním agentem je J&T BANKA, a.s.

11.2.2 Další a jiný kotační agent

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta.

11.2.3 Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů

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

12 Schůze a změny Emisních podmínek

12.1 Působnost a svolání Schůze

12.1.1 Právo svolat Schůzi

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

- (a) stanovených Emisními podmínkami, platnými právními předpisy a v souladu s nimi,
- (b) kdy Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit v souladu s článkem 12.1.2, a
- (c) kdy je konání Schůze předpokládáno v člancích 3.7 nebo 3.8.

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

- (a) Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit podle článku 12.1.2 písm. (b) a (c), a
- (b) konání Schůze je předpokládáno v článku 3.6 a 3.9.

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

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

Svolavatel, pokud jím je Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 12.1.4 (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi), a (ii) uhradit Administrátorovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze (podmínky (i) a (ii) jsou předpokladem pro účinné svolání Schůze).

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je oprávněn svolat Schůzi bez omezení.

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

- (a) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle Zákona o dluhopisech vyžaduje (**Změna emisních podmínek**),
- (b) že nastaly důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění (**Ukončení činnosti agenta pro zajištění**),
- (c) požadavku za změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise (společně se Změnou emisních podmínek a Ukončením činnosti agenta pro zajištění **Změna zásadní povahy**),
- (d) že došlo k Případu porušení, a
- (e) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článcích 3.4, 3.5, 4.1 a 4.14.

Emitent je oprávněn svolat Schůzi k navržení společného postupu, pokud by podle jeho názoru mohlo dojít k Případu porušení.

Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech.

12.1.3 Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze

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

12.1.4 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 14.1, a to nejpozději 15 (patnáct) dnů před dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen (jsou povinni) v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) určené Emitentovi a doručené Administrátorovi do Určené provozovny, přičemž Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení na Internetových stránkách emitenta. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů názvem Dluhopisu, Datem emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina začátku konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod. a později než v 17.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) Rozhodný den pro účast na schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. 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 (i) Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Emise vedené Centrálním depozitářem a je uveden ve výpisu

z evidence Emise ke konci sedmého dne před datem příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na schůzi**), nebo (ii) osoba, která Administrátorovi poskytne potvrzení od správce, na jehož účtu zákazník v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, o tom, že k Rozhodnému dni pro účast na schůzi byla Vlastníkem dluhopisů a že Dluhopisy držené touto osobou jsou evidovány na účtu správce z důvodu jejich správy (**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**). Potvrzení podle předchozí věty musí být písemné (s úředně ověřenými podpisy) a v souladu s požadavky Administrátora ohledně obsahu i formy. Pokud je správce právníkou osobou, Administrátor je oprávněn požadovat, aby k tomuto potvrzení byl přiložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu správce z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než 3 (tři) měsíce před datem příslušné Schůze. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

12.2.2 Hlasovací právo

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

Plná moc udělená Vlastníkem dluhopisů jakémukoli zmocněnci musí být v písemné formě a jeho podpis musí být úředně ověřen. Pokud je Vlastník dluhopisů právníkou osobou, Administrátor bude po fyzické osobě, která je oprávněna Vlastníka dluhopisů zastupovat na Schůzi na základě plné moci či jinak, požadovat originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu Vlastníka dluhopisů z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než 3 (tři) měsíce před datem příslušné Schůze.

12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

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

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

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 nesplacená jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezaknily z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku

se pro účely usnášeníschopnosti Schůze nezapočítávají. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nepřihlíží se k jeho hlasům, je-li současně Osobou oprávněnou k účasti

na schůzi. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů a Osobách oprávněných k účasti na schůzi v souladu s Emisními podmínkami.

12.3.2 **Předseda schůze**

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

12.3.3 **Společný zástupce vlastníků dluhopisů**

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

12.3.4 **Rozhodování Schůze**

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článků 4.1, nebo 12.1.2(a) až 12.1.2(c), nebo (ii) volí a odvolává společný zástupce, je třeba Kvalifikované většiny. K přijetí ostatních usnesení je třeba Prosté většiny.

12.3.5 **Odročení Schůze**

Pokud do jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není usnášeníschopná, bude bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek podle článku 12.1.2, usnášeníschopná do jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů od původního termínu. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne původního termínu Schůze. Emitent je oprávněn svolat náhradní Schůzi rovněž současně se svoláním původní Schůze nebo kdykoli před konáním řádné Schůze tak, aby se konala alespoň pět (5) pracovních dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Emitent nejpozději v den následující po dni konání původní Schůze způsobem stanoveným v článku 14.1 Emisních podmínek oznámí Vlastníkům dluhopisů, že původní Schůze nebyla schopna se usnášet.

Náhradní Schůze rozhodující o Změně emisních podmínek podle článku 12.1.2 je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost podle článku 12.3.1.

12.4 **Některá další práva Vlastníků dluhopisů**

12.4.1 **Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze**

Pokud Schůze (i) souhlasila se Změnou zásadní povahy podle článku 12.1.2, (ii) nebo v rámci svého rozhodování na základě článku 3.5.3 nerozhodla o předčasném splacení Dluhopisů a zároveň nerozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění a Zajištění do dne konání Schůze nevzniklo, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu ze Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**) je oprávněna požadovat splacení dosud

nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede (v případě převodu toto právo zaniká).

12.4.2 Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků dluhopisů

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnou zásadní povahy s výjimkou změny Emisních podmínek podle článku 12.1.2(a), tj. kdy souhlas Schůze s jejich změnou vyžaduje zákon, může Schůze současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s rozhodnutím Schůze, může Vlastník dluhopisů požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, přičemž Dluhopisy není oprávněn od tohoto okamžiku převést, jakož i poměrného úrokového výnosu narostlého ve vztahu k takovým Dluhopisům v souladu s Emisními podmínkami.

12.4.3 Uplatnění práva a splatnost

Žadatel musí právo dle článku 12.4.1 nebo 12.4.2 uplatnit do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5 (**Lhůta pro žádost**) písemnou žádostí (**Žádost**) určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak toto jeho právo zaniká.

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

12.4.4 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá, majetkový účet, typ majetkového účtu a název obchodníka, u kterého je účet vedený. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora. či kvalifikovaným elektronickým podpisem Vlastníka dluhopisu nebo osoby oprávněné jednat jeho jménem. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7.

12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 (třiceti) dnů od konání Schůze zápis obsahující závěry Schůze, zejména přijatá usnesení. Pokud svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, musí být zápis nejpozději do 30 (třiceti) dnů od konání Schůze rovněž doručen Emitentovi a Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat, dokud neuplyne promlčecí doba pro uplatnění práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 14. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy podle článku 12.1.2, musí

být o účasti na Schůzi a o rozhodnutích Schůze pořízen notářský zápis s uvedením jmen Osob oprávněných k účasti na schůzi, které hlasovaly pro přijetí usnesení, a počtů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

12.6 Upozornění

Emitent tímto ve smyslu § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech upozorňuje, že se Emisní podmínky v následujících záležitostech odchyľují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech:

- (a) odchyľně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, má Žadatel v případech uvedených v bodě (i) článku 12.4.1 právo pouze požadovat splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, nikoliv odkup Dluhopisů za tržní cenu;
- (b) odchyľně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel právo podle článku 12.4, stávají splatnými až k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém uplynula Lhůta pro žádost, nikoliv 30 dní po podání samotné Žádosti.

12.7 Rozhodování mimo Schůzi

12.7.1 Oznámení návrhu rozhodnutí

V souladu s těmito Emisními podmínkami je přípustné i rozhodování mimo Schůzi. V takovém případě svolavatel oznámí všem Vlastníkům dluhopisů návrh rozhodnutí způsobem stanoveným v článku 14.1 Emisních podmínek. Návrh rozhodnutí musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) text navrhovaného rozhodnutí a jeho zdůvodnění, (iv) lhůtu pro doručení vyjádření Vlastníka dluhopisu, která činí nejméně 15 (patnáct) dnů, (v) Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi, (vi) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a (vii) další informace a údaje dle uvážení svolavatele.

12.7.2 Osoby oprávněné rozhodovat mimo Schůzi

Rozhodování mimo Schůzi je oprávněn se účastnit pouze ten Vlastník dluhopisu, který byl evidován jako Vlastník dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o sedm (7) kalendářních dnů dni oznámení návrhu rozhodnutí dle článku 12.7.1 (**Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro rozhodování mimo Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro rozhodování mimo Schůzi se nepřihlíží.

12.7.3 Přijetí rozhodnutí

Nedoručí-li Vlastník dluhopisu ve lhůtě pro vyjádření Vlastníka dluhopisu svolavateli souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního Vlastníka dluhopisů k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí. Jedná-li se o návrh o věcech představujících Změnu zásadní

povahy, je k platnému započtení hlasu vyžadován úředně ověřený vlastnoruční podpis nebo musí být hlasování učiněno prostřednictvím datové schránky.

12.7.4 Ostatní ustanovení

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

13 Změny Emisních podmínek

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

14 Oznámení

14.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Emitenta

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

14.2 Oznámení Vlastníkům dluhopisů ze strany Agentů pro zajištění

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

14.3 Oznámení Emitentovi

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

Jakékoliv takové oznámení musí obsahovat rovněž ISIN Dluhopisů.

15 Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů

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

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

16 Definice

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

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

Aranžér znamená J&T IB and Capital Markets, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 247 66 259, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 16661 vedenou Městským soudem v Praze.

BCPP znamená společnost Burza cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, IČO: 471 15 629, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1773 vedenou Městským soudem v Praze.

Centrální depozitář znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 4308 vedenou Městským soudem v Praze.

Česká národní banka znamená Českou národní banku ve smyslu zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, v platném znění.

Člen skupiny znamená Ručitele a jakoukoli jeho Dceřinou společnost (včetně Emitenta).

Dceřiná společnost znamená jakoukoli osobu, v níž má jiná osoba přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu takové osoby, nebo osob v obdobném postavení, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit nebo jejíž účetní závěrky jsou zahrnuty do konsolidačního celku ovládající osoby, nebo jejíž účetní závěrky jsou konsolidovány s účetními závěrkami ovládající osoby v souladu s IFRS nebo jinými příslušnými účetními standardy uplatňovanými ve vztahu k příslušné osobě.

Den odkupu má význam uvedený v článku 6.5.

Den předčasné splatnosti má význam uvedený v člancích 3.8, 6.4, 9.3 a 12.4.3.

EUR nebo eur znamená jednotnou měnu Evropské unie.

Insolvenční zákon znamená zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění.

J&T BANKA znamená společnost J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1731 vedenou Městským soudem v Praze.

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

Kvalifikovaná většina znamená tři čtvrtinovou většinu hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na svolané Schůzi.

Manažer znamená J&T BANKA.

Max Realitní Fond znamená Max Realitní Fond SICAV a.s., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 191 69 442, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 11504 vedenou Krajským soudem v Ostravě.

Myslбек znamená nákupní galerii „Myslбек“, včetně veškerých nemovitostí tuto nákupní galerii tvořících.

Nemovitosti znamená veškeré nemovitosti tvořící OC Flora a Myslбек, a to včetně jiných nemovitostí vlastněných ze strany příslušné Projektové společnosti.

Občanský zákoník znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

OC Flora znamená obchodní centrum „Atrium Flora“, včetně veškerých nemovitostí toto obchodní centrum tvořících.

PERRARUS HOLDING znamená společnost PERRARUS HOLDING a.s., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 090 61 142, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 11204 vedenou Krajským soudem v Ostravě.

PERRARUS PLUS znamená společnost PERRARUS PLUS a.s., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 090 46 356, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 11202 vedenou Krajským soudem v Ostravě.

Podfond A znamená Max Realitní Fond jednající na účet podfondu Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A.

Podřízený dluh znamená jakýkoliv dluh Emitenta nebo Ručitele smluvně podřízený či jinak podřízený dle § 172 Insolvenčního zákona (v případě takové jiné podřízenosti dle § 172 Insolvenčního zákona však pouze ve vztahu k (i) pohledávkám společníků nebo akcionářů Emitenta nebo Ručitele vyplývajících z jejich účasti na Emitentovi nebo Ručiteli nebo (ii) pohledávkám z podřízeného dluhopisu dle Zákona o dluhopisech nebo jiného obdobného podřízeného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky vydaného podle práva cizího státu) dluhům z Dluhopisů (v případě Emitenta), resp. Finanční záruky (v případě Ručitele).

Povolená změna ovládní znamená situaci, kdy p. Ivan Jakobovič, dat. nar. 8. října 1972, bytem 32 rue Comte Felix Gastaldi, 980 00 Monako, Monacké knížectví (nebo jeho dědici nebo potomci), bude přímo či nepřímo:

- (i) mít pravomoc (ať už na základě vlastnického podílu, zmocnění, smlouvy nebo jinak):
 - (A) hlasovat nebo kontrolovat hlasování v rozsahu 100 % maximálního počtu hlasů, které by mohly být odevzdány na valné hromadě Ručitele (to se nevztahuje na případy, kdy dochází k dočasné změně poměru hlasovacích práv dle § 162 odst. 2 ZISIF); nebo
 - (B) jmenovat nebo odvolat všechny nebo většinu členů statutárního orgánu nebo jiných rovnocenných představitelů Ručitele nebo dozorčí rady nebo jiného obdobného dozorčího orgánu Ručitele (byl-li zřízen); nebo

- (C) vydat pokyny týkající se provozní a finanční politiky Ručitele, kterou jsou členové statutárního orgánu nebo jiní rovnocenní představitelé Ručitele povinni dodržovat; a
- (ii) držet 100 % upsaného základního kapitálu Ručitele (s výjimkou jakékoli části základního kapitálu, se kterou není spojeno jiné právo než právo podílet se ve stanovené částce na rozdělení zisku nebo základního kapitálu).

Povolené osoby 1 znamená Max Realitní Fond a/nebo pana Ivana Jakoboviče, dat. nar. 8. října 1972, bytem 32 rue Comte Felix Gastaldi, 980 00 Monako, Monacké knížectví a/nebo dědice či potomky či nástupnické společnosti těchto osob.

Povolené osoby 2 znamená pana Richarda Morávka, dat. nar. 26. března 1970, bytem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc a/nebo pana Ivan Gerših, dat. nar. 8. prosince 1954, bytem Pod Kopečkem 347/27, 779 00 Samotišky a/nebo dědice či potomky těchto osob.

Pracovním dnem se pro účely 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.

Projektové společnosti znamená společnosti (i) Palác Flora s.r.o., se sídlem Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 222 80 146, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 429372 vedenou Městským soudem v Praze a (ii) MYSLBEK s.r.o., se sídlem Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 222 80 162, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 428835 vedenou Městským soudem v Praze.

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

Případ porušení znamená každý z případů uvedených v článku 9.1.

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

Rozhodný den pro účast na schůzi má význam uvedený v článku 12.2.1.

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

Skupina znamená Ručitele a jakoukoli jeho Dceřinou společnost (včetně Emitenta).

Sponzor znamená jakéhokoli přímého společníka či akcionáře Emitenta nebo Ručitele.

Sub-holdingové společnosti znamená společnosti (i) OC Flora Holding s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 75 746, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97843 vedenou Krajským soudem v Ostravě a (ii) Myslbek Holding s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 75 533, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97842 vedenou Krajským soudem v Ostravě.

Ultimátní ovládající osoba znamená:

- (a) jakoukoli osobu, jež drží přímý nebo nepřímý podíl alespoň 50 % na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech v Ručiteli nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu

osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu Ručitele, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit; a/nebo

- (b) nadaci nebo fond kontrolovaný osobou dle písm. (a) výše, případně nadaci nebo fond, beneficentem kterého je osoba dle písm. (a) výše; a/nebo
- (c) statutární orgán společnosti, jejímiž společníky jsou osoby uvedené v písm. (b) výše.

Určená provozovna má význam uvedený v článku 11.1.1.

Úvěrová smlouva znamená úvěrovou smlouvu ze dne 15. ledna 2025, uzavřenou mezi Ručitelem, jako úvěrovaným, Sub-Holdingovými společnostmi a Max Realitní Fond, jako spoludlužníky, J&T BANKA, a.s. jako aranžérem, agentem a agentem pro zajištění a finančními institucemi uvedenými ve smlouvě jako původními věřiteli a původními hedgingovými protistranami.

ZPKT znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.

VII. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Emitentovi jsou známy následující zájmy osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, které jsou pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatné.

J&T BANKA, a.s. působí též v pozici Administrátora, Platebního agenta, Kotačního agenta a Agentu pro zajištění. Tímto zastává několik rolí v rámci Emise, které mohou vyžadovat různé povinnosti a zodpovědnosti vůči Emitentovi a investorům. Tyto role mohou potenciálně vést ke střetům zájmů, pokud by došlo k nesouladu mezi zájmy Emitenta a investorů.

Ke střetu zájmů může dojít v případě, kdy Manažer bude Dluhopisy nabízet v rámci sekundární veřejné nabídky souběžně s primární veřejnou nabídkou Dluhopisů uskutečňovanou Emitentem prostřednictvím Manažera. V takovém případě se mohou lišit podmínky těchto nabídek, včetně ceny a poplatků účtovaných investorovi a může tak dojít ke střetu zájmů mezi zájmy Manažera a investora ohledně podmínek upsání nebo koupě Dluhopisů.

Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle příslušného poskytovatele zajištění jedinou stranou Zajišťovací dokumentace. Může tak dojít ke střetu mezi zájmem Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění na uspokojení ze Zajištění.

VIII. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Čistý výtěžek Emise bude složen na Vázaný účet (jak je tento pojem definován v kapitole VI. (*Emisní podmínky Dluhopisů*)) tohoto Prospektu, který Emitent následně použije v následujícím pořadí:

- (i) na poskytnutí finančních prostředků na Vázaný účet podle čl. 4.11 Emisních podmínek;
- (ii) na poskytnutí úročeného úvěrového financování Ručiteli, které Ručitel použije na splacení dlužných částek vyplývajících z: (i) Úvěrové smlouvy, která ke dni 31. ledna 2026 (včetně), činí v případě Tranše A jistinu ve výši 24.650.000 EUR a úrok ve výši 1.823.100,93 EUR, a v případě Tranše B jistinu ve výši 16.000.000 EUR a úrok ve výši 1.175.490,22 EUR; (ii) smlouvy o úvěru uvedené pod číslem (vi) v bodě 13 (*Významné smlouvy*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu, která ke dni 31. ledna 2026 (včetně), činí 1.000.000 EUR; a (iii) smlouvy o úvěru uvedené pod číslem (vii) v bodě 13 (*Významné smlouvy*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu, která ke dni 31. ledna 2026 (včetně), činí 1.060.000 EUR; a
- (iii) na poskytnutí úročeného úvěrového financování Projektovým společností, které Projektové společnosti použijí za účelem financování kapitálových výdajů.

Emitent očekává, že celkové náklady přípravy Emise nepřekročí 30.000.000 Kč, což představuje 2,40 % z celkového předpokládaného hrubého výtěžku Emise v případě vydání Dluhopisů v předpokládaném objemu Emise, a 44.000.000 Kč, což představuje 2,35 % z celkového předpokládaného hrubého výtěžku Emise v případě vydání Dluhopisů v maximálním objemu Emise. Čistý výtěžek Emise pro Emitenta při vydání předpokládané jmenovité hodnoty Emise bude cca 1.220.000.000 Kč a 1.831.000.000 Kč při vydání maximální jmenovité hodnoty Emise.

IX. INFORMACE O EMITENTOVI

1 Oprávnění auditoři

Účetní závěrka Emitenta za období od 21. listopadu 2024 do 31. prosince 2025, sestavená na základě IFRS, byla auditována společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o. (**Auditor emitenta**).

Obchodní firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	71
Sídlo:	Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 18600
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Veronika Strolená
Osvědčení č.:	2195

Auditor emitenta nemá podle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem na Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, kromě jiného, zvažil následující skutečnosti ve vztahu k Auditorovi emitenta: případné (i) vlastnictví podílů v Emitentovi nebo podílů ve společnostech tvořících s Emitentem Skupinu, nebo jakýchkoli opcí na nabytí nebo upsání takových podílů, (ii) zaměstnání u Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Emitenta, (iii) členství v orgánech Emitenta a (iv) vztah k Manažerovi nebo na Regulovaném trhu BCPP. Zpráva Auditora emitenta byla do Prospektu zahrnuta s jeho souhlasem.

2 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v kapitole II (*Rizikové faktory*) tohoto Prospektu.

3 Údaje o Emitentovi

3.1 Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	MAX Realitní Finance s.r.o.
Místo registrace:	Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. C 97879.
LEI:	315700G4THCZW9VOLD98
Datum vzniku:	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku dne 21. listopadu 2024.
Datum založení:	Emitent byl založen dne 21. listopadu 2024.
Sídlo:	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 724 182 145
E-mail:	dluhopisy@redstonegroup.cz
Internetová doména	www.maxrealitnifinance.cz

Informace na webové stránce nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.

Doba trvání:

Právní předpisy, kterými se řídí Emitent a hlavní regulace, kterými se řídí jeho budoucí významné dceřiné či přidružené společnosti

Na dobu neurčitou

Jedná se zejména o Občanský zákoník, Zákon o obchodních korporacích a Živnostenský zákon.

3.2 Zakladatelská listina

Emitent byl založen dne 21. listopadu 2024 zakladatelskou listinou (NZ 601/2024) podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou MAX Realitní Finance s.r.o. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku pod sp. zn. C 97879 vedeného Krajským soudem v Ostravě dne 21. listopadu 2024.

Od vzniku Emitenta nedošlo ke změně zakladatelské listiny.

Emitent je ustaven v soukromém zájmu za účelem správy vlastního majetku, zprostředkování obchodu a služeb, poradenské a konzultační činnosti, zpracování odborných studií a posudků, služeb v oblasti administrativní správy a služeb organizačně hospodářské povahy. Tato jeho povaha se posuzuje podle čl. 3 zakladatelské listiny Emitenta.

3.3 Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 20.000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) a byl splacen v plné výši.

3.4 Historie a vývoj Emitenta a Skupiny

3.4.1 Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen dne 21. listopadu 2024 a doposud nevykonával žádnou významnou činnost. Účelem Emitenta je financování Ručitele a dalších společností ve Skupině ve formě úvěru, přičemž Ručitel následně využije takto získané prostředky postupem uvedeným v kapitole VIII (*Důvody nabídky a použití výnosů*) tohoto Prospektu (to vše za podmínek stanovených Emisními podmínkami).

3.4.2 Historie a vývoj Skupiny

Emitent je součástí Skupiny, kterou tvoří Ručitel a jeho přímo a nepřímo vlastněné dceřiné společnosti (**Skupina**) a která je blíže popsána v bodě 6.2 (*Skupina*) kapitoly X. (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

3.5 Nesplacené úvěry Emitenta a investiční nástroje emitované Emitentem

Emitent je účelově založená společnost dne 21. listopadu 2024 a k datu tohoto Prospektu nemá žádné nesplacené úvěry ani emitované investiční nástroje.

3.6 Události specifické pro Emitenta

Emitent si není vědom žádné události specifické pro něj, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta či Skupiny.

3.7 Úvěrové hodnocení Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

3.8 Významné změny struktury financování Emitenta

Od vzniku Emitenta nedošlo k žádné významné změně struktury financování Emitenta.

3.9 Popis očekávaného financování činností Emitenta

Emitent byl zřízen za účelem vydání Dluhopisů a poskytování peněžních prostředků získaných Emisí spřízněným společnostem ve Skupině ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování. Emitent tedy očekává, že jeho činnost bude financována formou úroků a splacení jistiny těchto závazků.

4 Činnosti a předmět podnikání Emitenta

4.1 Činnosti prováděné Emitentem

Emitent je účelově založená společnost, která doposud nevykonávala žádnou činnost. Hlavní činností Emitenta bude Emise, poskytnutí výtěžku z Emise ve formě úvěru Ručiteli a spřízněným společnostem ve Skupině a následná správa těchto úvěrů.

4.2 Hlavní trhy a postavení Emitenta

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent jako takový nesoutěží přímo na žádném trhu a nemá žádné přímé relevantní tržní podíly a postavení.

4.3 Činnosti prováděné Skupinou

Hlavní činností Skupiny je provozování obchodního centra „Atrium Flora“, včetně veškerých nemovitostí toto obchodní centrum tvořících (**OC Flora**) a nákupní galerie „Myslбек“, včetně veškerých nemovitostí tuto nákupní galerii tvořících (**Myslбек**). Bližší informace o OC Flora jsou uvedeny v bodě 5.4 (*OC Flora*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu a informace o Myslbeku jsou uvedeny v bodě 5.5 (*Myslбек*) kapitoly X. (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

5 Organizační struktura Emitenta a Skupiny

5.1 Jediný společník Emitenta

Emitent má jediného společníka, a to Ručitele. Emitenta tedy přímo ovládá a kontroluje Ručitel na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech v Emitentovi.

Veškeré vztahy ovládnutí uvedené v této podkapitole 5 (*Organizační struktura Emitenta a Skupiny*) jsou založeny primárně na bázi vlastnictví podílu. Emitent nad rámec standardních mechanismů vyplývajících ze Zákona o obchodních korporacích, jakož i dalších právních

předpisů, nepřijal žádná zvláštní opatření, která by zajistila, aby této kontroly nad Emitentem nebylo zneužito.

Skutečnými majiteli ve smyslu § 2 písm. c) zák. č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů (**ZESM**), jsou k datu tohoto Prospektu podle evidence skutečných majitelů, spravované Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pan Ivan Jakobovič, který nepřímě ovládá a kontroluje Emitenta skrze nepřímé vlastnictví 50,00 % podílu v Emitentovi prostřednictvím společnosti SERTENA INVESTMENT II LTD, a pan Ivan Gerši, který vlastní podíl ve výši 31,20 % v Emitentovi prostřednictvím nepřímého vlastnictví přes společnost MAX HoldCo, s.r.o., v níž drží podíl skrze společnost GERAL HOLDING a.s., Fund Promoter s.r.o., PERRARUS PLUS a.s. a Max Realitní Fond. Další osoby s podíly v Emitentovi jsou pan Martin Tomeš jako správce svěřenského fondu PH PRIVATE TRUST, svěřenský fond, který prostřednictvím společností EMPERON CAPITAL a.s., Max Realitní Fond a MAX HoldCo, s.r.o. vlastní nepřímý podíl v Emitentovi ve výši 10,20 %, pan Richard Morávek, který prostřednictvím společností PERRARUS HOLDING a.s., PERRARUS PLUS a.s., Max Realitní Fond a MAX HoldCo s.r.o. vlastní nepřímý podíl v Emitentovi ve výši 6,80 % a paní Silvie Talpová, která prostřednictvím společností REDSTONE REAL ESTATE, a.s., Max Realitní Fond a MAX HoldCo s.r.o. vlastní nepřímý podíl v Emitentovi ve výši 1,80 %.

5.2 Skupina

Schéma organizační struktury společností ze Skupiny, které zobrazuje postavení Emitenta ve Skupině a jednotlivé podíly na hlasovacích právech, je uvedeno v bodě 6.2 (*Skupina*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

5.3 Závislost Emitenta na společnostech Skupiny

S ohledem na hlavní činnosti Emitenta blíže popsané v bodě 4.1 (*Činnosti prováděné Emitentem*) této kapitoly výše bude schopnost Emitenta splnit závazky významně ovlivněna úspěšností Nemovitostí, což vytváří závislost zdrojů příjmů Emitenta na Nemovitostech, resp. Projektových společnostech a jejich hospodářských výsledcích.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitent neposkytl žádné úvěry nebo zápůjčky ani nevydal žádné investiční nástroje, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Emitenta vůči třetí osobě.

6 Informace o trendech

6.1 Žádná významná negativní změna

Emitent prohlašuje, že od jeho vzniku nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta nebo jakékoliv finanční výkonnosti Skupiny.

6.2 Informace o známých trendech

Vzhledem ke skutečnosti, že Emitent je součástí Skupiny, existuje celá řada faktorů a trendů, které na Skupinu (a tedy i na Emitenta) mohou mít vliv. Hlavní trendy, které Skupinu ovlivňují, jsou popsány v bodě 7 (*Informace o trendech*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

7 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent neuveřejnil žádné prognózy ani odhady zisku.

8 Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta

8.1 Jednatelé

Statutárním orgánem Emitenta jsou dva jednatelé, kterým přísluší obchodní vedení Emitenta a všechna další působnost, kterou zakladatelská listina, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřuje jinému orgánu Emitenta. Jednatelé volí a odvolává valná hromada, případně jediný společník Emitenta. Pracovní adresa jednatelů je sídlo Emitenta.

Emitenta zastupují oba jednatelé společně.

Jednateli Emitenta k datu tohoto Prospektu jsou:

František Jíša

Funkce ke dni vzniku: jednatel od 3. prosince 2025

Jiří Medřický

Funkce ke dni vzniku: jednatel od 3. prosince 2025

Více informací o panu Františku Jíšovi a panu Jiřímu Medřickému je uvedeno v bodě 9.1 (*Jednatelé*) kapitoly X (*Informace o Ručitelích*) tohoto Prospektu.

8.2 Dozorčí a kontrolní orgány

Emitent nemá zřízené žádné dozorčí nebo kontrolní orgány.

8.3 Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmu mezi povinnostmi jednatelů Emitenta k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí ve statutárních nebo dozorčích orgánech společností uvedených v bodě 9.1 (*Jednatelé*) kapitoly X (*Informace o Ručitelích*) tohoto Prospektu může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob. Emitent dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky. Emitent se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

9 Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Emitenta

9.1 Vybrané finanční údaje

Emitent byl založen dne 21. listopadu 2024 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 21. listopadu 2024. Následující tabulka uvádí přehled vybraných finančních údajů z auditované účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 21. listopadu 2024 do 31. prosince 2025 (**Účetní závěrka Emitenta**) podle IFRS. Úplná Účetní závěrka Emitenta včetně zprávy nezávislého auditora je do Prospektu začleněna odkazem (viz kapitola III. (*Informace začleněné odkazem*) tohoto Prospektu).

Účetní závěrka Emitenta byla ověřena Auditorem emitenta. Na základě ověření Účetní závěrky Emitenta Auditor emitenta vypracoval Zprávu nezávislého auditora neobsahující žádné výhrady či varování Auditora emitenta ve vztahu k Účetní závěrce Emitenta.

ROZVAHA

<i>v tisících Kč</i>	K 21. listopadu 2024	K 31. prosinci 2025
Aktiva celkem	20	1.002
Pasiva celkem	20	1.002
Vlastní kapitál	20	809
Základní kapitál	20	20
Úplný výsledek za období	0	-211

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

<i>v tisících Kč</i>	Rok končící 31. prosincem 2025
Ostatní náklady	-211
Výsledek hospodaření	-211

10 **Soudní a rozhodčí řízení**

Neexistují žádné soudní spory, správní řízení nebo rozhodčí řízení, které by mohly mít nebo měly významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a Skupiny a Emitent si není vědom, že by takové jednání hrozilo.

11 **Významná změna finanční pozice Emitenta**

Od vzniku Emitenta nedošlo k žádným významným změnám finanční pozice Emitenta, které by měly významný dopad na finanční nebo obchodní situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky a celkové vyhlídky Emitenta.

12 **Významné smlouvy**

Emitent neeviduje k datu tohoto Prospektu žádnou smlouvu, která by mohla vést ke vzniku závazku nebo nároku jakéhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vůči Vlastníkům dluhopisů, vyjma významných smluv, které jsou podrobněji popsány v bodě 13 (*Významné smlouvy*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

13 **Zveřejněné dokumenty**

Plné znění Účetní závěrky Emitenta (včetně zprávy auditora k ní) je dostupné na internetových stránkách Emitenta, uvedených v kapitole III (*Informace začleněné odkazem*) tohoto Prospektu.

Zakladatelské dokumenty Emitenta, kopie Smlouvy s administrátorem, Smlouvy s agentem pro zajištění, Zajišťovací dokumentace, potvrzení výpočtu Ukazatele LTV dle Emisních podmínek jsou k nahlédnutí na internetových stránkách Emitenta www.maxrealitnifinance.cz.

Všechny dokumenty uvedené v tomto bodu 13 budou na uvedených místech k dispozici po dobu 10 let.

X. INFORMACE O RUČITELI

1 Oprávnění auditoři

Účetní závěrka Ručitele za období od 18. listopadu 2024 do 31. prosince 2025, sestavená na základě CAS, byla auditována společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o. (**Auditor ručitele**).

Obchodní firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	71
Sídlo:	Praha 8, Pobřežní 648/1a, PSČ 18600
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Veronika Strolená
Osvědčení č.:	2195

Auditor ručitele nemá podle nejlepšího vědomí Ručitele jakýkoli významný zájem na Ručiteli. Pro účely tohoto prohlášení Emitent, kromě jiného, zvážil následující skutečnosti ve vztahu k Auditorovi ručitele: případné (i) vlastnictví podílů v Ručiteli nebo podílů společností tvořících s Ručitelem Skupinu, nebo jakýchkoli opcí na nabytí nebo upsání takových podílů, (ii) zaměstnání u Ručitele nebo jakoukoli kompenzací od Ručitele, (iii) členství v orgánech Ručitele a (iv) vztah k Manažerovi nebo na Regulovaném trhu BCPP. Zpráva Auditora ručitele byla do Prospektu zahrnuta s jeho souhlasem.

2 Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli

Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu v kapitole II (*Rizikové faktory*) tohoto Prospektu.

3 Údaje o Ručiteli

3.1 Základní údaje o Ručiteli

Obchodní firma:	MAX Realitní Holding s.r.o.
Místo registrace:	Ručitel je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. C 97832.
LEI:	315700IJBK5VMC8DG069
Datum vzniku:	Ručitel vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku 18. listopadu 2024.
Datum založení:	Ručitel byl založen dne 18. listopadu 2024.
Sídlo:	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Rozhodné právo:	Právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+420 724 182 145
E-mail:	dluhopisy@redstonegroup.cz
Internetová doména	www.maxrealitnifinance.cz

Informace na webové stránce nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.

Doba trvání:

Na dobu neurčitou

Právní předpisy, kterými se řídí Ručitel a hlavní regulace, kterými se řídí jeho budoucí dceřiné či přidružené společnosti

Jedná se zejména o zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (**Občanský zákoník**), zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (**Zákon o obchodních korporacích**), a zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (**Živnostenský zákon**).

3.2 Zakladatelská listina

Ručitel byl založen dne 18. listopadu 2024 zakladatelskou listinou (NZ 580/2024) podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou MAX Realitní Holding s.r.o. Ke vzniku Ručitele došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. C 97832 dne 18. listopadu 2024.

Od vzniku Ručitele došlo k několika změnám zakladatelské listiny. Všechna rozhodnutí o změně zakladatelské listiny jsou veřejně dostupná ve sbírce listin obchodního rejstříku na adrese <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>.

Předmětem činnosti Ručitele jsou dle veřejných informací v obchodním rejstříku (i) správa vlastního majetku a (ii) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

3.3 Základní kapitál Ručitele

Základní kapitál Ručitele je 20.000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) a byl splacen v plné výši.

4 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny

4.1 Historie a vývoj Ručitele

Ručitel byl založen dne 18. listopadu 2024 a jeho účelem je vykonávat činnost holdingové společnosti ve vztahu k Emitentovi, Sub-holdingovým společnostem a k Projektovým společnostem, jakož i případným jiným společnostem vlastněným ze strany Ručitele.

4.2 Historie a vývoj Skupiny

Ručitel je součástí Skupiny, která je blíže popsána v bodě 6.2 (*Skupina*) této kapitoly výše. Jak je popsáno dále v tomto Prospektu, Skupina byla založena za účelem provozování Nemovitostí a vyvíjení další investiční činnosti.

Začátkem roku 2025 realizoval Max Realitní Fond dvě akvizice v podobě dvou pražských prémiových nemovitostí, obchodně-administrativních center Myslbek a OC Flora. Po jejich završení se souhrnná pronajímatelná plocha nemovitostí Podfondu A zvýšila na přibližně 156.000 m² a tržní hodnota nemovitostí se přiblížila 19,9 mld. Kč.

Dne 19. února 2025 uzavřel Max Realitní Fond jakožto prodávající opční smlouvu se společností J&T Mezzanine, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 066 05 991, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn.

B 23005 jakožto kupujícím (**Opční smlouva**), v níž se Max Realitní Fond zavázal převést na kupujícího 50% podíl v Ručiteli v závislosti na uplatnění opčního práva kupujícím. Společnost SERTENA INVESTMENT II LTD, na kterou kupující opční právo převedl, uplatnila toto právo dne 18. srpna 2025, přičemž k vypořádání Opční smlouvy (tj. k převodu předmětného podílu výměnou za dohodnutou kupní cenu) došlo dne 3. prosince 2025. Pro účely vypořádání Opční smlouvy byla založena společnost MAX HoldCo s.r.o., která je 100 % dceřinou společností Max Realitní Fond. Na společnost Max HoldCo s.r.o. byl s účinností k 27. říjnu 2025 převeden 100% podíl na Ručiteli. Opce založená v Opční smlouvě byla vypořádána tak, že došlo k převedení 50% podílu na Ručiteli, čímž došlo ke snížení nepřímé účasti Max Realitní Fond na Ručiteli na 50 %, a tudíž i nepřímý podíl Max Realitní Fond na Projektových společnostech klesl na 50 %.

K datu tohoto Prospektu tedy drží Max Realitní Fond na Projektových společnostech 50% podíl prostřednictvím společnosti MAX HoldCo s.r.o., která vlastní 50% podíl v Ručiteli. Ta je jediným společníkem v Sub-holdingových společnostech. Max Realitní Fond je 100% společníkem MAX HoldCo s.r.o.

4.3 Nesplacené úvěry Ručitele a investiční nástroje emitované Ručitelem

Ručitel je holdingová společnost a prohlašuje, že k datu tohoto Prospektu nemá on ani jiná společnost ze Skupiny žádné emitované investiční nástroje.

Ke dni 31. ledna 2026 (včetně), nesplacená částka z Úvěrové smlouvy od J&T BANKY (blíže popsáné v bodě 13 (*Významné smlouvy*) této kapitoly níže) činí v případě Tranše A jistinu ve výši 24.650.000 EUR a úrok ve výši 1.823.100,93 EUR, a v případě Tranše B jistinu ve výši 16.000.000 EUR a úrok ve výši 1.175.490,22 EUR. Nad rámec tohoto závazku existují další úvěrové smlouvy, jejichž stranami jsou ostatní společnosti ze Skupiny. Tato financování jsou využívána především k realizaci a provozu jednotlivých projektů v rámci Skupiny. Podrobnosti o těchto úvěrových vztazích, včetně výše úrokových sazeb, splatnosti a výše nesplacených částek jsou uvedeny v kapitole v bodě 13 (*Významné smlouvy*) kapitoly X (*Informace o Ručitelovi*) tohoto Prospektu.

4.4 Události specifické pro Ručitele

Ručitel si není, vyjma informací uvedených v bodě 13 (*Významné smlouvy*) kapitoly X (*Informace o Ručitelovi*) tohoto Prospektu, vědom žádných nedávných událostí specifických pro něj, které by měly podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Ručitele či Skupiny.

4.5 Úvěrové hodnocení Ručitele nebo jeho dluhových cenných papírů

Ručiteli ani jeho dluhovým cenným papírům nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

4.6 Významné změny struktury financování Ručitele

Od vzniku Ručitele nedošlo, s výjimkou Úvěrové smlouvy s J&T BANKOU blíže popsáné v bodě 13 (*Významné smlouvy*) této kapitoly níže, k žádné významné změně struktury financování Ručitele.

4.7 Popis očekávaného financování činností Ručitele

Ručitel očekává, že výtěžek z Emise bude primárně použit Emitentem ke složení výtěžku na Vázaný účet, který Emitent následně použije v následujícím pořadí: (i) na poskytnutí finančních prostředků na Vázaný účet podle čl. 4.11 Emisních podmínek, (ii) na poskytnutí úročeného úvěrového financování Ručiteli, které Ručitel použije na splacení dlužných částek vyplývajících ze smluv o úvěru, jak jsou blíže popsány v kapitole VIII. (Důvody nabídky a použití výnosů)

tohoto Prospektu , a (iii) na poskytnutí úročeného úvěrového financování Projektovým společností, které Projektové společnosti použijí za účelem financování kapitálových výdajů. Ručitel je kromě toho závislý na příjmech vyplývajících z jím držených majetkových účastí v dceřiných společnostech.

5 Činnosti a předmět podnikání Ručitele a Skupiny

5.1 Činnosti prováděné Ručitelem

Hlavní činností Ručitele je činnost holdingové společnosti, která nevykonává vlastní podnikatelskou činnost. Ručitel je tak závislý na externím financování a příjmech vyplývajících z jím držených majetkových účastí v dceřiných společnostech. K datu Prospektu vlastní Ručitel podíly v dceřiných společnostech, které jsou blíže popsány v bodě 6.3 (*Popis významných společností ze Skupiny*) této kapitoly X. (*Informace o Ručiteli*).

5.2 Hlavní trhy a postavení Ručitele

Vzhledem k tomu, že Ručitel působí jako mateřská holdingová společnost, jeho postavení v hospodářské soutěži je určováno primárně činností celé Skupiny. Skupina aktivně působí na realitním trhu v České republice, kde soutěží s ostatními nemovitostními skupinami, developery a investičními fondy.

Nemovitosti v portfoliu Skupiny jsou součástí širšího investičního celku v rámci Podfondu A. Je však nezbytné zdůraznit, že Skupina reprezentuje pouze specifickou část aktiv tohoto podfondu a její tržní podíl je tak vázán na konkrétní projekty v jejím vlastnictví, nikoliv na veškeré nemovitosti v rámci celého Podfondu A.

Následující tabulka ukazuje postavení Skupiny (v kontextu celkového objemu spravovaného majetku v rámci Podfondu A) v porovnání s vybranými největšími nemovitostními fondy v České republice dle hodnoty vlastního kapitálu fondů (NAV) k 30. červnu 2025.³⁷

Název	NAV (v mld. Kč)
Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A	7,6 ³⁸
Penta Real Estate Fund	12,1
ZDR Investments	7,7
WOOD & Co. Office podfond	6,2
WOOD & Co. Retail podfond	3,5
JET Industrial Lease	3,3

5.3 Činnosti prováděné Skupinou

Hlavní činností Skupiny je provozování veškerých nemovitostí tvořících OC Flora a Myslbek, a to včetně jiných nemovitostí vlastněných ze strany příslušné Projektové společnosti

³⁷ Zdroj: Interní analýzy Emitenta, infolisty a webové stránky jednotlivých fondů.

³⁸ Ke dni 30. září 2025 činí hodnota OC Flora a Myslbek 2,2 mld. Kč z celkové hodnoty vlastního kapitálu fondu.

(Nemovitosti). Nemovitosti jsou provozovány Projektovými společnostmi, které jsou dceřinými společnostmi Sub-holdingových společností, které jsou ze 100 % vlastněny Ručitelem.

5.4 OC Flora

5.4.1 Lokalita OC Flora

Obchodně-společenské a administrativní centrum Flora se nachází na adrese Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3-Žižkov. Ke dni tohoto Prospektu Ručitel na této nemovitosti drží nepřímý 100% podíl prostřednictvím Sub-holdingové společnosti 1. Objekt nabízí 20.875 m² maloobchodní pronajímatelné plochy se 115 obchodními jednotkami a 17.816 m² kancelářských prostor. V roce 2024 byla jeho roční návštěvnost bezmála 8 mil. návštěvníků. Ke dni 31. prosince 2025 činila hodnota OC Flora dle externího ocenění pro účely výpočtu Ukazatele LTV podle článku 4.2 Emisních podmínek 5.468.200.000 Kč. Nájemci OC Flora se sestávají zejména z maloobchodních prodejen a poskytovatelů služeb. Mezi klíčové nájemce obchodních prostor patří kino CinemaCity, kde se nachází jediný IMAX sál v České republice či hypermarket zabírající plochu 1 800 m². Nájemci kancelářských prostor OC Flora sestávají zejména z obchodních společností, včetně advokátní kanceláře. Ke dni 31. prosince 2025 byla obsazenost obchodních ploch OC Flora v intervalu 90 – 95 %, zatímco obsazenost kancelářských ploch se pohybovala v intervalu 90 – 95 %.

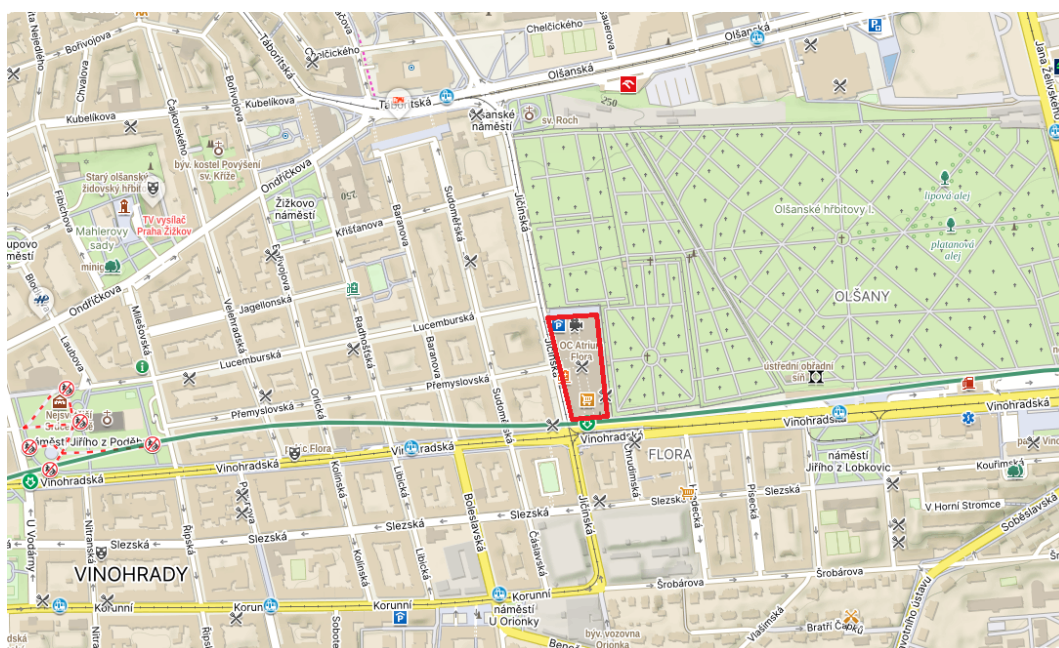




5.4.2 Dopravní dostupnost

OC Flora je snadno dostupná soukromou automobilovou i veřejnou dopravou. Tramvajové i autobusové linky jezdí v bezprostřední blízkosti centra. Přímo pod centrem se nachází stanice metra, která spolu s povrchovými spoji tvoří hlavní uzel městské hromadné dopravy v této části Prahy. Vstupy do metra jsou přímo propojeny s pasáží centra, tramvajové a autobusové zastávky se nacházejí bezprostředně u budovy. Většina automobilové dopravy je realizována po hlavní městské komunikaci – ulici Vinohradská, což zajišťuje rychlou dostupnost z centra města do 10 minut. Potřeba statické dopravy je saturována vlastním parkovištěm s možností parkování na 734 parkovacích místech, která se nacházejí v podzemních podlažích objektu OC Flora.

Poloha OC Flora je vyznačena na níže uvedené mapě:



5.4.3 Spádová oblast

Přirozená každodenní spádová oblast OC Flora zahrnuje hustě obydlené území mezi Vinohrady, Vršovci a Žižkovem. Tato část metropole je základním cílem mobility za prací v administrativních centrech a zábavou z širšího okolí. Celkové příležitostné spádové území OC Flora přesahuje hranice Hlavního města Prahy (díky výborné dopravní dostupnosti a metru).

Samotné obchodní centrum je unikátním cílem zábavy, především díky kinu IMAX, které je jediné svého druhu v ČR a řadí OC Flora k výjimečným projektům ve střední Evropě. Tento faktor společně s prestižním charakterem čtvrti (sídla významných firem a luxusní rezidenční výstavba) činí klientelu OC Flora i výrazně bonitní a mezinárodní.

Spádová oblast obchodního centra spolu s dojezdovými časy:

PRIMÁRNÍ (dojezd cca 20 min.)*		Čas dojezdu (min.)	Spádová oblast (%)
• Praha 3:	82 149 obyvatel	do 10 min.	7 %
• Praha 2:	51 388 obyvatel	11-20 min.	17 %
• Praha 10:	119 110 obyvatel	21-30 min.	22 %
SEKUNDÁRNÍ *		31-60 min.	27 %
• Celá Praha:	1 397 880 obyvatel	Více než 60 min.	27 %

*Data statistického úřadu z roku 2024

5.4.4 Historie OC Flora

Obchodně-společenské centrum OC Flora vzniklo v rámci zastavění strategické a dlouhodobě nevyužívané proluky, nacházející se na frekventovaném nároží ulic Vinohradská a Jičínská na hranici Vinohrad a Žižkova. Pozemek v těsném sousedství Olšanských hřbitovů byl po desetiletí definován nedořešenou urbanistickou situací.³⁹ Po dokončení výstavby trasy metra A v roce 1980 zde zůstal volný prostor, který sloužil pouze jako provizorní park a odstavná plocha. Území tak v kontextu okolní blokové zástavby působilo jako neukončená jizva v městské tkáni.

Výstavbou nového centra, jejíž součástí bylo i technicky náročné založení stavby přímo nad tubusem metra a propojení vestibulu, vznikla významná moderní dominanta v intravilánu města Prahy. Rozvoj území byl realizován v úzké součinnosti soukromého investora a městské části Praha 3. Projekt kombinuje obchodní pasáže, kancelářské prostory a multikino. Jádrem dopravního řešení se stalo přímé napojení na stanici metra Flora a rekonstrukce povrchových zastávek, zajišťující plynulý tok cestujících z centra města i přilehlých rezidenčních čtvrtí.

OC Flora byla postavena dle projektu uznávaného českého architekta Petra Franty a slavnostně otevřena v březnu 2003. Stavba získala prestižní ocenění: Odborná porota soutěže „Best of Realty 2003 – Nejlepší z Realit“ jí udělila první místo v kategorii obchodních center a projekt bodoval i v mezinárodních soutěžích, jako například CIJ Awards v kategorii „Best Shopping Centre Development“.

5.4.5 Popis OC Flora

V objektu je aktuálně k dispozici okolo 115 obchodních jednotek. Počet jednotek se v čase mění v důsledku potřeb nájemců na rozšíření, případně rozdělení nájemních jednotek. Mezi hlavní nájemce centra patří Supermarket Albert, H&M, Lindex, Sephora či Intersport. Nabídku obohacují prémiové značky jako GANT či Pandora, které odpovídají kupní síle rezidentů z Vinohrad. Velkou část zábavní sekce obchodního centra zabírá svojí plochou multikino Cinema City, jehož vlajkovou lodí je sál IMAX, jediný svého druhu v České republice. Sportovní zázemí tvoří moderní fitness centrum Max Fitness, které patří k nejlépe vybaveným v lokalitě. Mix funkcí

³⁹ Zdroj: FA ČVUT. *Atrium Flora – dokumentace*. Dostupné z: https://uarchiv-vyuka.fa.cvut.cz/public/upload/fialova/flora%20_def.pdf

doplňují četné gastronomické podniky v rekonstruovaném food courtu a terasa s panoramatickým výhledem na Prahu.



Celkový rozsah pronajímatelných ploch, tj. ploch mimo společné prostory (např. místa na sezení ve food courtu), chodby a další prostory činí 38.691 m². Z toho 20.875 m² tvoří obchodní prostory a 17.816 m² kancelářské prostory.

Podíl pronajaté obchodní a kancelářské plochy ke dni 31. prosinci 2025 je zobrazen v následujících tabulkách:

	Podíl hrubé obchodní plochy k pronájmu	Výměra
Pronajato	97 %	20.334 m ²
Neobsazeno	3 %	541 m ²
Celkem	100 %	20.875 m²

	Podíl hrubé kancelářské plochy k pronájmu	Výměra
Pronajato	95 %	16.481 m ²
Neobsazeno	5 %	975 m ²
Celkem	100 %	17.816 m²

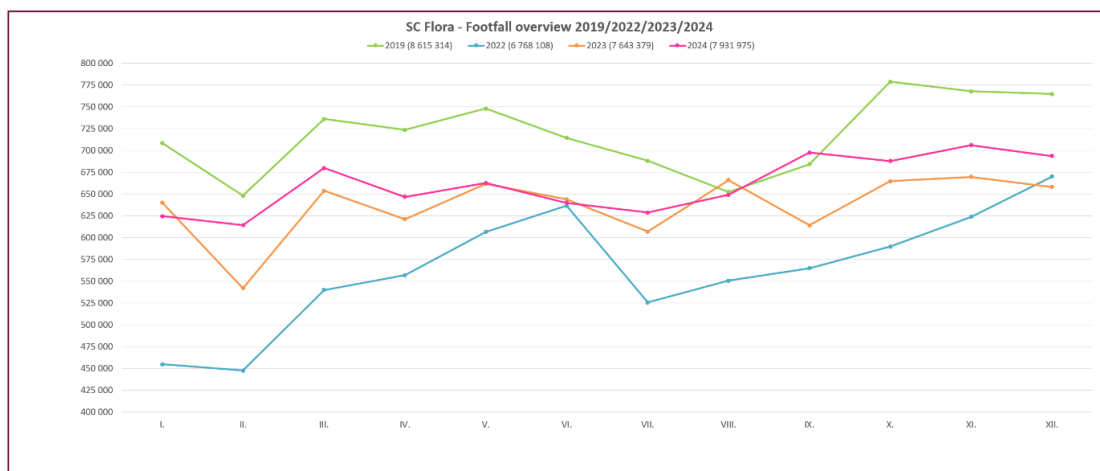
5.4.6 Kancelářské prostory OC Flora

OC Flora nabízí moderní kancelářské prostory, které kombinují výbornou dopravní dostupnost s komfortním zázemím nákupního centra. Budova je přímo napojena na stanici metra, tramvajové a autobusové linky, což zajišťuje snadný přístup pro zaměstnance i návštěvníky. K dispozici je více než 17.000 m² kanceláří, přičemž většina prostor disponuje výhledem a přirozeným denním světlem. Budovy nabízí tři samostatné vstupy do kancelářské části s možností využívat služby recepcí. Nájemci kanceláří mají navíc přímý přístup ke službám a obchodům obchodního centra, včetně restaurací, supermarketu či fitness centra, a mohou

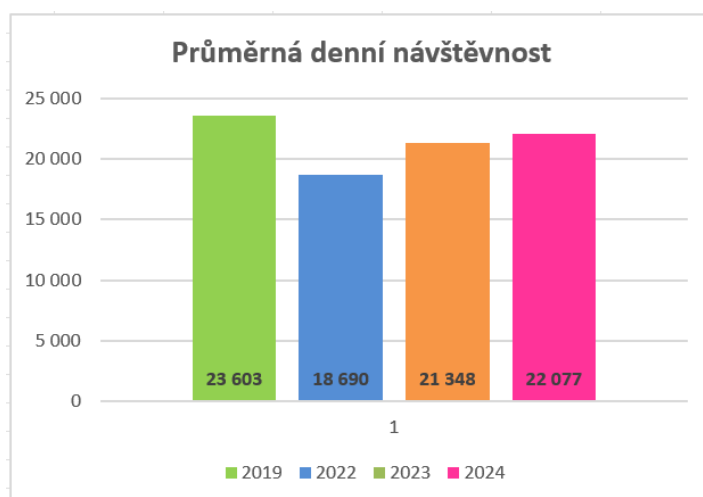
využit okolo 750 parkovacích míst v podzemních garážích. Mezi hlavní nájemce kancelářských prostor OC Flora patří, mimo jiné, INSA, Daktela, DCIT a Advokátní kancelář Brož, Sedlatý.

5.4.7 Návštěvnost OC Flora

Od svého otevření v roce 2003 se OC Flora ve velmi krátkém čase dostala do popředí retailového segmentu v hlavní městě Praze. Celková roční návštěvnost OC Flora činila v roce 2024 7.934.975 a v roce 2023 7.643.379 návštěvníků. Po skončení covidových restrikcí se návštěvnost (oproti trendu v nákupních centrech v ČR, který je blíže popsán v bodě 7.5 (*Trendy v nákupních centrech v České republice*)) poměrně rychle vrátila na úroveň předchozích let, což dokládá následující graf a tabulka:



Graf srovnání průměrné denní návštěvnosti za rok 2019, 2022, 2023 a 2024:



Následující tabulka znázorňuje průměrnou denní návštěvnost OC Flora v letech 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 a 2024 (včetně srovnání roku 2024 oproti předchozím letům).

Rok	Průměrná denní návštěvnost
2019	23 604
2021	13 872
2022	18 543
2023	20 941
2024	21 672
2023 vs. 2019	-11%
2024 vs. 2019	-8%
2024 vs. 2021	56%
2024 vs. 2022	17%
2024 vs. 2023	3%

5.4.8 Standardy kvality/certifikace

OC Flora je držitelem prestižní mezinárodní certifikace BREEAM In-Use na úrovni Excellent, která potvrzuje vysoký standard péče o budovu i její návštěvníky. Tento komplexní audit hodnotí obchodní centrum v klíčových oblastech, jako je kvalita vnitřního prostředí, zdraví a "well-being" uživatelů, nakládání s odpady či energetická náročnost. Zkoumána byla nejen ekologická stopa budovy, ale i kvalita správy centra a komfort, který poskytuje svým zákazníkům i nájemcům v kancelářské sekci.⁴⁰

Mimořádný důraz je kladen také na hygienickou bezpečnost centra, což se projevilo i v období covidové pandemie a přetrvává dodnes. OC Flora jako jedno z prvních center v Praze zřídilo ve spolupráci se společností aiomica přímo v areálu profesionální testovací centrum. Vedení centra zavedlo nadstandardní hygienické protokoly zahrnující intenzivní dezinfekci frekventovaných dotykových míst a úpravu vzduchotechniky pro zajištění maximální čistoty vzduchu. Výsledky těchto opatření a strategické partnerství s laboratorními experty zajistily, že OC Flora dlouhodobě naplňuje nejen vládní nařízení, ale aktivně přispívá k ochraně zdraví svých zákazníků nad rámec běžných povinností.^{41,42}

5.4.9 Marketingové aktivity centra

OC Flora je organizátorem pravidelných společenských, gastro a tematických akcí, které doplňují celoroční nabídku centra a cílí především na bonitní klientelu z Vinohrad a nájemce kancelářských prostor. Aktivity zahrnují populární tematické eventy s vysokou návštěvností (např. každoroční ARMY DEN ve spolupráci s Ministerstvem obrany), pořádání sezónních trhů a výstav (např. vánoční a velikonoční trhy), gastro festivalů s důrazem na kvalitu a akce spojené s multikinem Cinema City a IMAX (filmové premiéry, speciální projekce). Marketing centra se zaměřuje na digitální komunikaci, spolupráci s médii a využívání unikátního obsahu spojeného s IMAX a prestižní adresou Vinohrad. OC Flora komunikuje se svými zákazníky především prostřednictvím sociálních médií, webových stránek a newsletteru, čímž efektivně oslovuje lokální i mezinárodní komunitu.

5.4.10 Společenská odpovědnost, udržitelnost

OC Flora se zaměřuje na společenskou odpovědnost firem (tzv. Corporate Social Responsibility nebo CSR) a udržitelný rozvoj, mimo jiné v následujících oblastech:

⁴⁰ Zdroj: Scott.Weber Workspace. Budova Atrium Flora získala certifikát BREEAM. Dostupné z: <https://scottweber.cz/en/blog/budova-atrimum-flora-ziskala-certifikat-breeam/>

⁴¹ Zdroj: Městská část Praha 3. Praha 3 má nové testovací místo na Floře. Dostupné z: <https://www.praha3.cz/aktualne-z-trojky/zpravy/praha-3-ma-nove-testovaci-misto-na-flore-n1120049.htm>

⁴² Zdroj: OC Flora. Vaše bezpečí. Dostupné z: <https://www.ocflora.cz/vase-bezpeci/>

(a) **Recyklace a třídění odpadu**

V OC Flora je kladen důraz na minimalizaci dopadu na životní prostředí. V pasážích centra i v zázemí jsou instalovány nádoby na tříděný odpad (papír, plasty, směsný odpad). Pro zákazníky jsou k dispozici sběrná místa pro drobné elektrozařízení a baterie.

(b) **Osvětlení a spotřeba elektrické energie**

OC Flora se snaží o maximální úsporu elektrické energie. Při osvětlování interiérů v celém obchodním centru včetně garáží využívá nejen přirozené venkovní světlo, ale také úsporné LED zdroje s dlouhodobou životností a na všech toaletách jsou nainstalovaná pohybová čidla. Spotřeba energie je tak díky tomu nižší až o 70 %, čímž se výrazně snižuje energetická náročnost budovy. Na střeše OC Flora je nainstalováno 260 fotovoltaických a 28 solárních panelů. Tyto panely dokážou ročně vyrobit 57,6 MWh elektřiny.⁴³ Podle platného průkazu energetické náročnosti budovy je obchodní centrum zařazeno do energetické třídy C - úsporná.

(c) **Ekodoprava a podpora MHD**

Díky své unikátní poloze přímo nad stanicí metra A a u zastávek tramvají a autobusů je OC Flora jedním z nejdostupnějších center v Praze s minimální uhlíkovou stopou návštěvníků. Pro majitele elektromobilů jsou v podzemních garážích k dispozici moderní dobíjecí stanice ČEZ – FUTUR/E/GO. Obchodní centrum podporuje i cyklistiku, u vstupů jsou vyhrazená místa pro stojany na kola.

(d) **Znovu použitelné obaly**

Zákazníkům je umožněno nakupovat do vlastních obalů, a to nejen potraviny a drogerii, ale také třeba jídlo v restauracích. Prodejny pro odnesení nákupu dále nabízí kromě papírových tašek i tašky látkové, které lze použít opakovaně a díky tomu výrazně snížit odpady.

(e) **Podpora regionálních značek a komunit**

OC Flora se aktivně zapojuje do života vinohradské a žižkovské komunity. Pravidelně poskytuje prostory pro prezentaci neziskových organizací a charitativních projektů (např. projekt Strom splněných přání ve spolupráci s Dětským domovem, ZŠ a SŠ Žatec) a spolupracuje s významnými institucemi při pořádání akcí, jako jsou akce Strážníci na Floře ve spolupráci s Městskou policií hl. m. Prahy nebo ARMY DEN ve spolupráci s Armádou České republiky. Součástí těchto akcí je i pestrý doprovodný program plný interaktivních stanovišť, praktických ukázek i aktivit pro děti.

5.4.11 Majetková struktura OC Flora

OC Flora je vlastněna Projektovou společností 1. K datu vyhotovení tohoto Prospektu je 100 % podíl v Projektové společnosti 1 vlastněn Sub-holdingovou společností 1, jejíž 100 % podíl vlastní Ručitel.

⁴³ Zdroj: OC Flora. Udržitelný rozvoj. Dostupné z: <https://www.ocflora.cz/udrzitelny-rozvoj/>

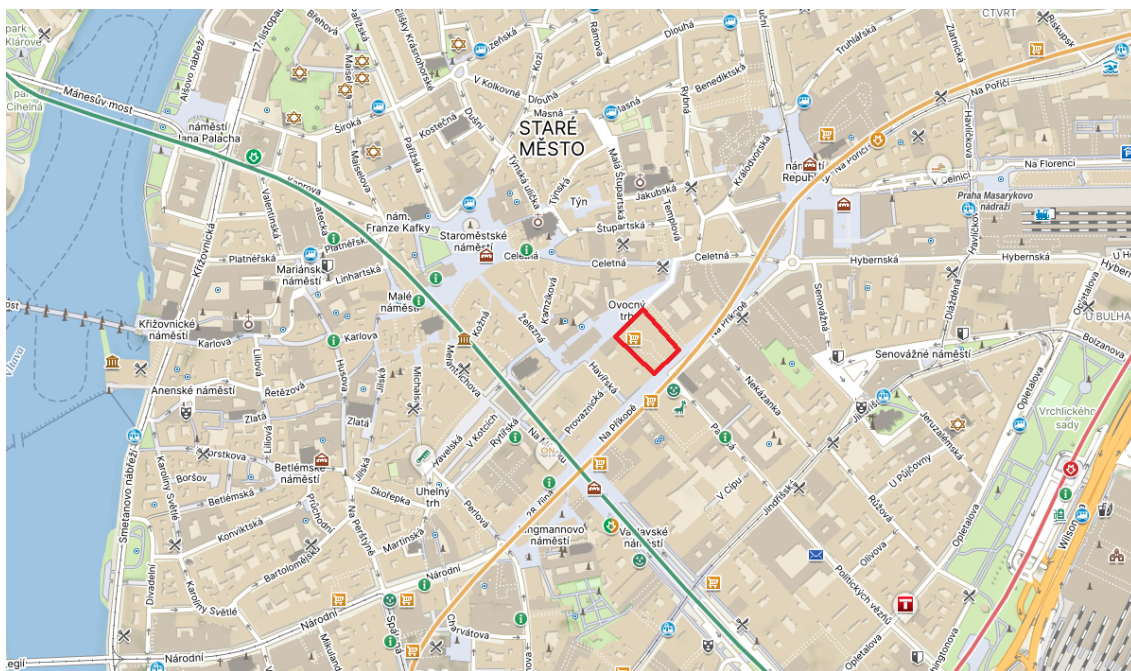
5.5 Myslbek

5.5.1 Lokalita Myslbek

Nákupní galerie a administrativní centrum Myslbek se nachází na adrese Na Příkopě 1096/19, Staré Město, 110 00 Praha 1. Ke dni tohoto Prospektu Ručitel na této nemovitosti drží nepřímý 100% podíl prostřednictvím Sub-holdingové společnosti 2. Objekt nabízí 7.616 m² maloobchodní pronajimatelné plochy s 24 obchodními jednotkami a 16.948 m² kancelářských prostor. V roce 2024 byla jeho roční návštěvnost bezmála 3 mil. návštěvníků. Ke dni 31. prosinci 2025 činila hodnota Myslbeku dle externího ocenění pro účely výpočtu Ukazatele LTV podle článku 4.2 Emisních podmínek 3.440.600.000. Ke dni 31. prosinci 2025 byla obsazenost v intervalu 90 – 95 % v případě obchodních ploch v 1NP, 80 - 90 % v případě obchodních ploch ve 2NP, 95 % v případě administrativních ploch, stravování a teras, dále v úrovni 70 % v případě skladových ploch a 85 % v případě parkovacích stání. Nájemci Myslbeku se sestávají z maloobchodních prodejen se zastoupením velkých světových značek a kancelářských prostor. Myslbek disponuje certifikátem BREEAM In Use s hodnocením Velmi dobrý.



Poloha Myslbeku je vyznačena na níže uvedené mapě:



5.5.2 Dopravní dostupnost

Myslbek je perfektně dostupný prostředky městské hromadné dopravy a zároveň je snadno obslužen soukromou automobilovou dopravou, navzdory své poloze v historickém centru.

V bezprostřední blízkosti paláce se nachází klíčová přestupní stanice metra Můstek (linky A a B), která spolu s tramvajovými a autobusovými linkami v okolí tvoří hlavní uzel městské hromadné dopravy v samotném srdci Prahy. Vstupy do metra jsou vzdáleny pouhých pár desítek metrů od vchodů do Myslbeku, což zajišťuje maximální komfort a časovou efektivitu pro návštěvníky i nájemce.

Většina automobilové dopravy je směřována z okrajových městských komunikací, přičemž přístup pro zásobování i klienty je diskrétně a efektivně zajištěn přes ulici Ovocný trh. Potřeba statické dopravy je saturována vlastním velkokapacitním podzemním parkovištěm s možností parkování na 326 parkovacích místech, která se nacházejí v podzemních podlažích objektu Myslbek.

5.5.3 Spádová oblast

Přirozená spádová oblast Myslbeku zahrnuje celý centrální distrikt Prahy 1 a je definována koncentrací kanceláří třídy A a pětihvězdičkových hotelů. Lokalita je primárním cílem mobility pro mezinárodní turistiku, luxusní maloobchod a klíčové administrativní služby z celého města.

Celkové příležitostné spádové území Myslbeku přesahuje hranice České republiky a je přímo navázáno na mezinárodní obchodní a turistické trasy. Samotný Myslbek je ikonou pražského luxusního retailu a jeho hlavní magnetická síla spočívá v bezkonkurenční adrese Na Příkopě a výjimečné skladbě prémiových nájemců.

Tento faktor společně s trvalým přílivem mezinárodní korporátní klientely činí Myslbek centrem nejvyšší bonity a zajišťuje globálně stabilní zákaznický profil.

Spádová oblast obchodního centra spolu s dojezdovými časy:

SPÁDOVÁ OBLAST | GALERIE MYSLBEK

Myslbek funguje jako městská, prémiová destinace s nadregionálním dosahem

Nejvyšší počty návštěvníků (ČR) přicházejí z těchto městských částí:

Praha 6 – 11 084 návštěvníků/ měsíc

Praha 10 – 10 350

Praha 3 – 9 793

Praha 5 – 8 713

Praha 4 – 8 425

Praha 8 – 8 406

Praha 1 – 7 533

Závěr:

- Návštěvníci nepocházejí primárně z bezprostředního okolí, ale napříč celou Prahou.
- Silně jsou zastoupeny rezidenční městské části s vyšší kupní silou.
- Potvrzuje se role Myslbeku jako cílové destinace, nikoliv pouze „náhodné průchozí galerie“.

5.5.4 Historie Myslbeku

Myslbek vznikl v rámci realizace jednoho z nejnáročnějších developerských projektů 90. let, nacházejícího se přímo v srdci Pražské památkové rezervace. Území bylo původně zastavěno historickými domy a paláci, které byly po složité urbanistické debatě odstraněny, aby uvolnily místo citlivé moderní architektuře a vybudování tolik potřebné pěší pasáže propojující dvě hlavní městské třídy. Území tak v kontextu přísné památkové regulace představovalo největší výzvu pro architektonickou integraci a funkčnost.

Výstavba nového komplexu byla technicky i administrativně náročná a vyžadovala přísné dodržení památkové ochrany a pravidel Magistrátu hl. m. Prahy. Rozvoj území byl realizován v úzké součinnosti soukromého investora a vedení města s cílem vytvořit trvalou architektonickou hodnotu uprostřed historického centra. Projekt kombinuje špičkové kancelářské a luxusní obchodní pasáže. Jádrem urbanistického řešení se stalo vybudování veřejné pasáže propojující ulice Na Příkopě a Ovocný trh, která zkracuje cesty a zajišťuje plynulý tok klientů do srdce Starého Města.

Budova byla postavena v roce 1996 v proluce, kde ve 30. a 40. letech 20. století stál pavilon Sdružení výtvarných umělců a přátel československého umění Myslbek, jehož členové byli ovlivňováni uměleckými díly jedné z nejvýznamnějších osobností českého sochařství Josefa Václava Myslbeka. Proluka Myslbek byla pojmenována právě podle původního pavilonu umělecké skupiny Myslbek.

V roce svého otevření 1997 byl Myslbek jednou z prvních postrevolučních komerčních budov v centru Prahy, které navrhli architekti ateliéru AHK. Od svého otevření prošla budova Myslbeku významnou rekonstrukcí pod taktovkou architektonického ateliéru Jestico + Whiles.

Nákupní galerie navazuje na výtvarnou tradici a umělci v ní po celou dobu mají své místo. Cílem hlavních architektů, Zdeňka Hölzela a Jana Kerela společně s francouzským architektem Claudem Parentem, bylo respektovat dvě historicky odlišné lokality, na jejichž pomezí budova stojí. Propojili tak klasicistní architekturu s architekturou dvacátého století.

5.5.5 Popis Myslbeku

V nákupní galerii je aktuálně k dispozici okolo 24 obchodních jednotek. Počet a skladba jednotek se v čase mění v důsledku optimalizace mixu nájemců a potřeb prémiových značek. Mezi hlavní nájemce pasáže patří vlajková prodejna H&M či značky GANT, Calvin Klein Underwear, Guess a KARL LAGERFELD. Nabídku obohacují kosmetické a doplňkové koncepty, které odpovídají vysoké kupní síle turistů i lidí z přilehlých kancelářů.

Namísto masové zábavy se centrum profiluje jako exkluzivní místo pro pracovní obědy a setkávání. Gastronomické zázemí tvoří zóna Myslbek Food Lounge (např. UGO Salaterie) a vyhledávané restaurace jako Pizza Coloseum či Vapiano, které využívají unikátní atmosféru pasáže propojující dvě historické ulice.



Celkový rozsah pronajimatelných ploch objektu činí 25.884 m². Z toho dominantních 16.948 m² tvoří kancelářské prostory a 7.616 m² připadá na obchodní prostory nákupní pasáže.

Podíl pronajaté obchodní a kancelářské plochy ke dni 31. prosinci 2025 je zobrazen v následujících tabulkách:

	Podíl hrubé obchodní plochy k pronájmu	Výměra
Pronajato	85 %	6.449 m ²
Neobsazeno	15 %	1.167 m ²
Celkem	100 %	7.616 m²

	Podíl hrubé kancelářské plochy k pronájmu	Výměra
Pronajato	92 %	15.526 m ²
Neobsazeno	8 %	1.422 m ²

Celkem

100 %

16.948 m²

5.5.6 Kancelářské prostory Myslbeku

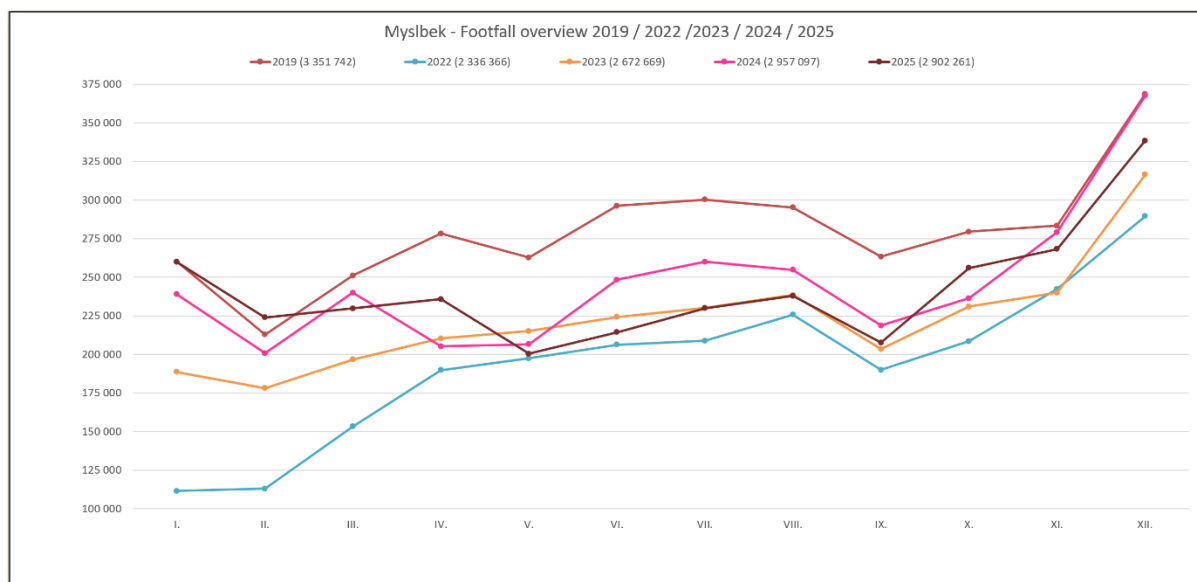
Myslbek nabízí reprezentativní kancelářské prostory nejvyšší kvality přímo v historickém centru Prahy. Budova kombinuje moderní architekturu s historickým kontextem, čímž vytváří prestižní pracovní prostředí. Kanceláře o celkové ploše přibližně 17.000 m² disponují flexibilním dispozičním řešením, které umožňuje dělení prostor dle potřeb nájemců. Budova disponuje třemi oddělenými vstupy s reprezentativními recepcemi a podzemním parkovištěm s kapacitou 326 míst. Díky přímému vstupu do pěší zóny Na Příkopě i do ulice Ovocný trh nabízí prostory vysoký standard a reprezentativní adresu pro široké spektrum společností. Mezi hlavní nájemce kancelářských prostor Myslbeku patří, mimo jiné, Plzeňský Prazdroj, iO Partners, REDSTONE a Kinstellar.

5.5.7 Návštěvnost Myslbeku

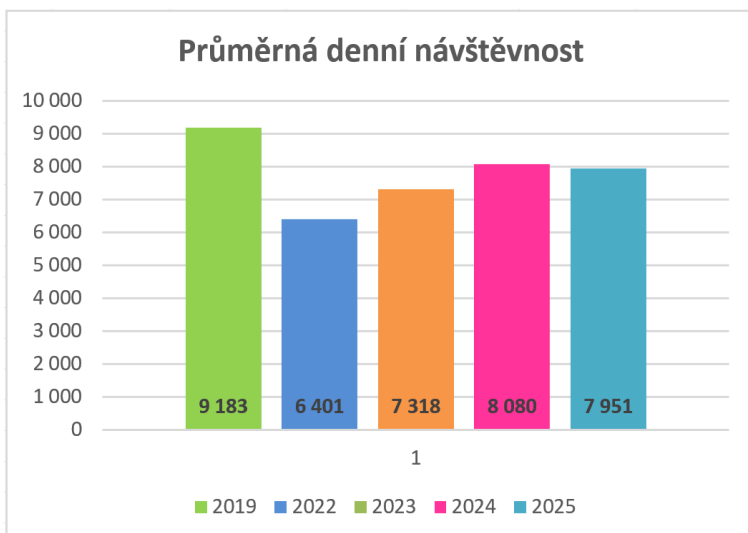
Od svého otevření v roce 1996 si Myslbek udržuje pevnou pozici v nejprestižnějším retailovém segmentu v centru Prahy. Celková roční návštěvnost obchodního centra činila v roce 2024 2.957.097 a v roce 2023 2.672.669 návštěvníků.

Po skončení covidových restrikcí byl vývoj návštěvnosti specifický pro lokalitu Prahy 1. Oproti rezidenčním nákupním centrům viz bod 7.5 (*Trendy v nákupních centrech v České republice*) byl návrat návštěvnosti přímo úměrný obnovení mezinárodního cestovního ruchu a návratu zaměstnanců do administrativních budov v centru. V letech 2023 a 2024 se díky oživení turismu návštěvnost dynamicky vrátila k normálu, což dokládá následující graf a tabulka:

Graf srovnání průměrné denní návštěvnosti za rok 2019, 2022, 2023, 2024 a 2025:



Graf srovnání průměrné denní návštěvnosti za rok 2019, 2022, 2023, 2024 a 2025:



Následující tabulka znázorňuje průměrnou denní návštěvnost Myslbeku v letech 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 a 2025 (včetně srovnání roku 2024 a 2025 oproti předchozím letům).

Rok	Průměrná denní návštěvnost
2019	9 183
2021	3 301
2022	6 401
2023	7 318
2024	8 080
2025	7 951
2023 vs. 2019	-20%
2024 vs. 2019	-12%
2024 vs. 2021	145%
2024 vs. 2022	26%
2024 vs. 2023	10%
2025 vs. 2019	-13%
2025 vs. 2021	141%
2025 vs. 2022	24%
2025 vs. 2023	9%
2025 vs. 2024	-2%

5.5.8 Standardy kvality/certifikace

Myslbek je držitelem prestižní mezinárodní certifikace BREEAM In-Use na úrovni Very good, která potvrzuje vysoký standard péče o budovu i její návštěvníky. Tento komplexní audit hodnotí obchodní centrum v klíčových oblastech, jako je kvalita vnitřního prostředí, zdraví a "well-being" uživatelů, nakládání s odpady či energetická náročnost. Zkoumána byla nejen ekologická stopa budovy, ale i kvalita správy centra a komfort, který poskytuje svým zákazníkům i nájemcům v kancelářské sekci.⁴⁴

⁴⁴ Zdroj: *BREEM Projects MYSLBEK BUILDING*. Dostupné z: <https://tools.breeam.com/projects/explore/buildingdetails.jsp?id=41938464&from=540§ionid=0&projectType=&rating=&countryID=38&client=&description=&certBody=&certNo=&developer=&location=&buildingName=&assetor=&subschemeid=0&Submit=Search&rpp=20>

5.5.9 Marketingové aktivity centra

V rámci obchodního centra Myslbek jsou konány tematické sezónní akce jako je například vánoční stánek, který zákazníkům zdarma balí dárky, které v centru zakoupí, případně další kulturní a gastronomické akce, které podporují návštěvnost. Myslbek komunikuje se svými zákazníky především prostřednictvím sociálních médií, webových stránek a newsletteru, čímž efektivně oslovuje lokální i mezinárodní komunitu.

5.5.10 Společenská odpovědnost, udržitelnost

Myslbek se zaměřuje na společenskou odpovědnost firem (tzv. Corporate Social Responsibility nebo CSR) a udržitelný rozvoj, mimo jiné v následujících oblastech:

(a) Recyklace a třídění odpadu

V Myslbekovi je kladen důraz na minimalizaci dopadu na životní prostředí. V pasážích centra i v zázemí jsou instalovány nádoby na tříděný odpad (papír, plasty, směsný odpad a další). V rámci kancelářských prostor je podporován ekologicko-charitativní projekt, který spočívá ve sběru, redistribuci a následném zpracování použitého a stále použitelného textilu

(b) Osvětlení a spotřeba elektrické energie

Myslbek se snaží o maximální úsporu elektrické energie. Při osvětlování interiérů v celém obchodním centru včetně garáží využívá nejen přirozené venkovní světlo, ale také úsporné LED zdroje s dlouhodobou životností se senzory, dále v rámci privátních garáží jsou nájemcům k dispozici dobíjecí stanice pro elektromobily. Podle platného průkazu energetické náročnosti budova spadá do energetické třídy D – nevyhovující⁴⁵, ale na svůj věk je relativně úsporná a kvalitně provozovaná, podařilo se zlepšit regulaci zatížení odběru elektřiny. Byla prověřena instalace regulace 1/4 hodinového maxima.⁴⁶ Myslbek plánuje zlepšit udržitelnost a ohleduplnost vůči okolí a je připravována instalace fotovoltaické elektrárny a díky energetickému managementu pro řízení spotřeb a potřeb je snižována energetická náročnost budovy.

(c) Ekodoprava a podpora MHD

Díky své unikátní poloze přímo v centru města a blízkosti k stanici metra Můstek má Myslbek návštěvníky s minimální uhlíkovou stopou, neboť většina využívá MHD, nebo chodí pěšky. Pro nájemce, která jsou majiteli elektromobilů jsou v podzemních garážích k dispozici dobíjecí stanice pro elektromobily.⁴⁷

5.5.11 Majetková struktura Myslbeku

Myslbek je vlastněn Projektovou společností 2. K datu vyhotovení tohoto Prospektu je 100% podíl v Projektové společnosti 2 vlastněn Sub-holdingovou společností 2, jejíž 100% podíl vlastní Ručitel.

⁴⁵ Zdroj: Cushman & Wakefield. Dostupné z: <https://officeguide.cz/budova/myslbek/>

⁴⁶ Zdroj: Optimalizace v administrativně obchodním centru Myslbek. Dostupné z: <https://www.uspornabudova.cz/cs/optimalizace-v-administrativne-obchodnim-centru-myslbek>

⁴⁷ Zdroj: Myslbek, myslíme udržitelně. Dostupné z: <https://myslbek.com/stranka/4>

6 Organizační struktura Skupiny

6.1 Společníci Ručitele

Ručitel má dva společníky, přičemž každý vlastní 50 % podíl v Ručiteli.

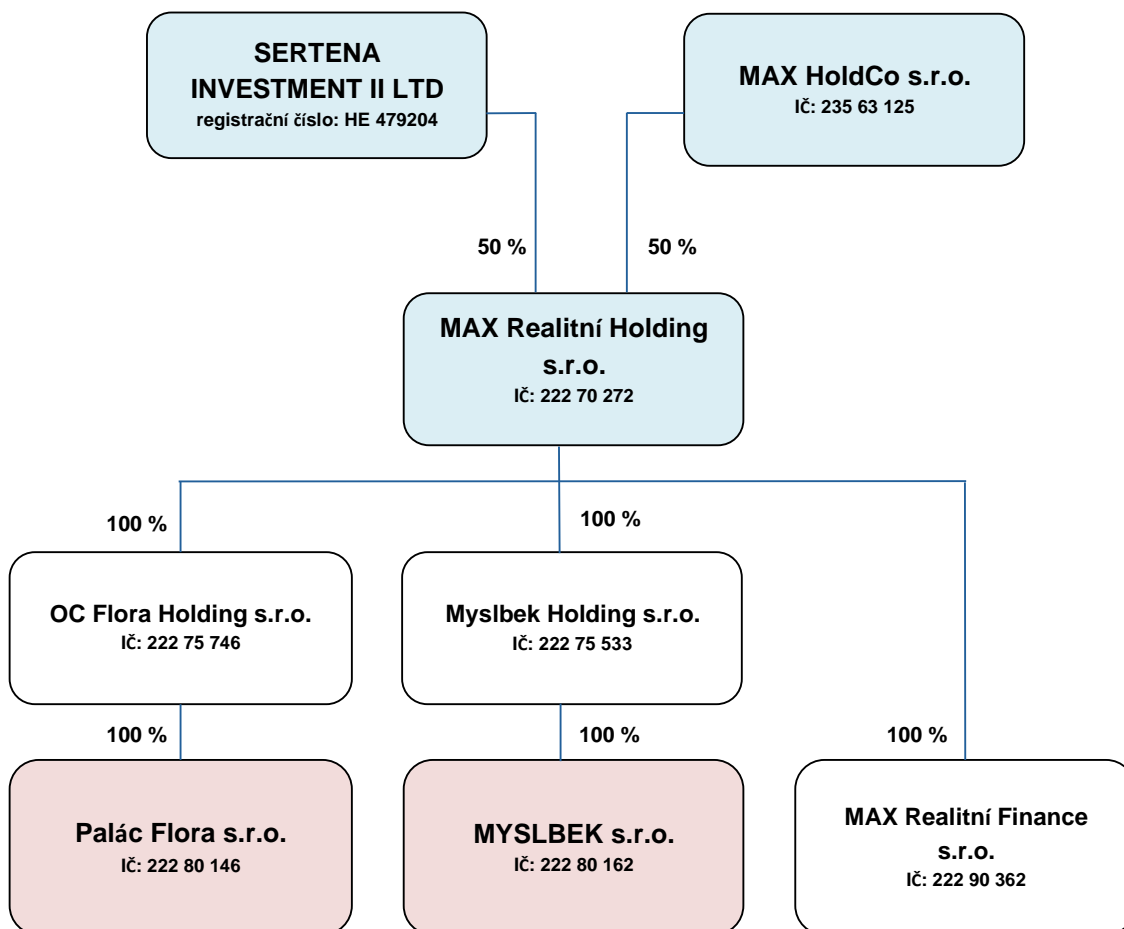
Prvním společníkem je společnost MAX HoldCo s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 235 63 125, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. C 100396, která vlastní 50% podíl v Ručiteli.

Druhým společníkem je společnost SERTENA INVESTMENT II LTD, založená a existující podle práva Kyperské republiky, se sídlem Nikósie, Klimentos, 41-43 KLIMENTOS TOWER, 2. patro, byt/kancelář 23, Kyperská republika, registrační číslo: HE 479204, která vlastní 50 % podíl v ručiteli.

Skutečnými majiteli ve smyslu § 2 písm. c) ZESM, jsou k datu tohoto Prospektu podle evidence skutečných majitelů, spravované Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pan Ivan Jakabovič, který nepřímo ovládá a kontroluje Ručitele skrze nepřímé vlastnictví 50,00 % podílu v Ručiteli prostřednictvím společnosti SERTENA INVESTMENT II LTD, a pan Ivan Gerši, který vlastní podíl ve výši 31,20 % v Ručiteli prostřednictvím nepřímého vlastnictví přes společnost MAX HoldCo, s.r.o., v níž drží podíl skrze společnost GERAL HOLDING a.s., Fund Promoter s.r.o., PERRARUS PLUS a.s. a Max Realitní Fond. Další osoby s podíly v Ručiteli jsou pan Martin Tomeš jako správce svěřenského fondu PH PRIVATE TRUST, svěřenský fond, který prostřednictvím společností EMPERON CAPITAL a.s., Max Realitní Fond a MAX HoldCo, s.r.o. vlastní nepřímý podíl v Ručiteli ve výši 10,20 %, pan Richard Morávek, který prostřednictvím společností PERRARUS HOLDING a.s., PERRARUS PLUS a.s., Max Realitní Fond a MAX HoldCo s.r.o. vlastní nepřímý podíl v Ručiteli ve výši 6,80 % a paní Silvie Talpová, která prostřednictvím společností REDSTONE REAL ESTATE, a.s., Max Realitní Fond a MAX HoldCo s.r.o. vlastní nepřímý podíl v Ručiteli ve výši 1,80 %.

6.2 Skupina

Níže je uvedeno schéma organizační struktury společností ze Skupiny, které zobrazuje postavení Ručitele ve Skupině a jednotlivé podíly na hlasovacích právech:



6.3 Popis významných společností ze Skupiny

K datu Prospektu vlastní Ručitel podíl v následujících významných společnostech ze Skupiny:

- (a) MAX Realitní Finance s.r.o.,
- (a) OC Flora Holding s.r.o.,
- (b) Myslbek Holding s.r.o.,
- (c) Palác Flora s.r.o. (skrze podíl ve společnosti OC Flora Holding s.r.o.), a
- (d) MYSLBEK s.r.o. (skrze podíl ve společnosti Myslbek Holding s.r.o.).

6.3.2 MAX Realitní Finance s.r.o.

Informace o Emitentovi jsou blíže popsány v kapitole IX (*Informace o Emitentovi*) tohoto Prospektu.

6.3.3 OC Flora Holding s.r.o.

Obchodní firma:	OC Flora Holding s.r.o.
Sídlo:	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
IČO:	222 75 746

Hlavní činnost:

OC Flora Holding s.r.o. (**Sub-holdingová společnost 1**) je holdingovou společností Skupiny, která primárně drží podíly ve společnosti Palác Flora s.r.o. Sub-holdingová společnost 1 nevykonává jinou podnikatelskou činnost a je závislá na podnikání a hospodářských výsledcích své dceřiné společnosti Projektové společnosti 1.

Sub-holdingová společnost 1 byla založena v roce 2024 a za rok 2024 ji nevznikla povinnost sestavovat účetní závěrku. Údaje o jejím hospodaření tak nejsou k dispozici.

6.3.4 Myslbek Holding s.r.o.

Obchodní firma:	Myslbek Holding s.r.o.
Sídlo:	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
IČO:	222 75 533

Hlavní činnost:

Myslbek Holding s.r.o. (**Sub-holdingová společnost 2**) je holdingovou společností Skupiny, která primárně drží podíly ve společnosti MYSLBEK s.r.o. Sub-holdingová společnost 2 nevykonává jinou podnikatelskou činnost a je závislá na podnikání a hospodářských výsledcích své dceřiné společnosti Projektové společnosti 2.

Sub-holdingová společnost 2 byla založena v roce 2024 a za rok 2024 ji nevznikla povinnost sestavovat účetní závěrku. Údaje o jejím hospodaření tak nejsou k dispozici.

6.3.5 Palác Flora s.r.o.

Obchodní firma:	Palác Flora s.r.o.
Sídlo:	Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3
IČO:	222 80 146

Hlavní činnost:

Palác Flora s.r.o. (**Projektová společnost 1**) je projektovou společností Skupiny, která je investorem developerského projektu známého jako OC Flora, který je blíže popsán v čl. 5.4 (OC Flora).

Projektová společnost 1 byla založena v roce 2024 (původně pod obchodní firmou OC Flora Investment s.r.o.). Na základě projektu fúze sloučením ze dne 13. května 2025 došlo k fúzi

sloučením zanikající společnosti Palác Flora a.s., se sídlem Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 241 54 911, s nástupnickou společností OC Flora Investment s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 80 146 (nyní pod obchodní firmou Palác Flora s.r.o.), čímž došlo k zániku zanikající společnosti a k přechodu veškerého jejího jmění, včetně OC Flora, na nástupnickou společnost, s rozhodným dnem 1. ledna 2025.

Projektová společnost 1 je vlastníkem následujících pozemků:

- (a) par. č. 4312/1, obec Praha, katastrální území Žižkov, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrální úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1495,
- (b) par. č. 4313/4, obec Praha, katastrální území Žižkov, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrální úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1495,
- (c) par. č. 4314/1, obec Praha, katastrální území Žižkov, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrální úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1495,
- (d) par. č. 4314/2, obec Praha, katastrální území Žižkov, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrální úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1495, jehož součástí je stavba s č. p. 2828,
- (e) par. č. 4314/3, obec Praha, katastrální území Žižkov, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrální úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1495,
- (f) par. č. 4314/7, obec Praha, katastrální území Žižkov, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrální úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1495, jehož součástí je stavba s č. p. 2828,
- (g) par. č. 4315/4, obec Praha, katastrální území Žižkov, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrální úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1495, jehož součástí je stavba s č. p. 2828,
- (h) par. č. 4374/2, obec Praha, katastrální území Žižkov, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrální úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1495.

Uvedená stavba s č. p. 2828, která je součástí výše vypsanych pozemků, je OC Flora.

Společnost má uzavřené významné smlouvy, z nichž plynoucí závazky jsou popsány v bodě 13 (*Významné smlouvy*) kapitoly IX (*Informace o Emitentovi*) tohoto Prospektu.

Vybrané finanční údaje Projektové společnosti 1 vycházející z auditované zahajovací rozvahy společnosti OC Flora Investment s.r.o. (od 1. července 2025 Palác Flora s.r.o.) k 1. lednu 2025 a z neauditované individuální účetní závěrky za rok 2025, vypracovaných dle CAS, jsou uvedeny níže:

ROZVAHA

v tisících Kč

K 31. prosinci 2025

K 1. lednu 2025

Aktiva celkem	5 158 100	5 145 358
Stálá aktiva	4 803 622	4 875 308
Oběžná aktiva	281 270	216 939
Pasiva celkem	5 158 100	5 145 358
Vlastní kapitál	375 836	1 002 735
Ostatní kapitálové fondy	2 489 898	960 826*
Cizí zdroje	4 703 573	4 093 163
Závazky	4 685 336	4 082 523

* Na účet Ostatní kapitálové fondy, kde byla u zanikající společnosti **Palác Flora a.s.** k 31. prosinci 2024 vykázána částka **1 706 758 tis. Kč**, byly v zahajovací rozvaze nástupnické společnosti **OC Flora Investment s.r.o.** (od 1. července 2025 **Palác Flora s.r.o.**) převedeny:

- (i) Neuhrazené ztráty minulých let zanikající společnosti Palác Flora a.s. ve výši 850 832 tis. Kč
- (ii) Výsledek hospodaření zanikající společnosti Palác Flora a.s. za období k 31.12.2024 ve výši 94 914 tis. Kč.
- (iii) Výsledek hospodaření nástupnické společnosti **OC Flora Investment s.r.o.** (od 1. července 2025 **Palác Flora s.r.o.**) za období k 31.12.2024 **ve výši -13 tis. Kč.**

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

<i>v tisících Kč</i>	Rok končící 31. prosincem 2025
Tržby z prodeje výrobků a služeb	541 413
Provozní výsledek hospodaření	202 113
Finanční výsledek hospodaření	-51 563
Výsledek hospodaření (po zdanění)	106 387

6.3.6 MYSLBEK s.r.o.

Obchodní firma:	MYSLBEK s.r.o.
Sídlo:	Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Praha 1
IČO:	222 80 162

Hlavní činnost:

MYSLBEK s.r.o. (**Projektová společnost 2** a společně s Projektovou společností 1 jako **Projektové společnosti**) je projektovou společností Skupiny, která je investorem developerského projektu známého jako Myslbek, který je blíže popsán v čl. 5.5 (*Myslbek*).

Projektová společnost 2 byla založena v roce 2024 (původně pod obchodní firmou Myslbek Investment s.r.o.). Na základě projektu fúze sloučením ze dne 13. května 2025 došlo k fúzi sloučením zanikající společnosti MYSLBEK, akciová společnost, se sídlem Ovocný trh 1096/8, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 492 40 552, s nástupnickou společností Myslbek Investment s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 80 162 (nyní pod obchodní firmou MYSLBEK s.r.o.), čímž došlo k zániku zanikající společnosti a k přechodu

veškerého jejího jmění, včetně Myslbeku, na nástupnickou společnost, s rozhodným dnem 1. ledna 2025.

Projektová společnost 2 je vlastníkem pozemku par. č. 578/1, obec Praha, katastrální území Staré Město, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrální úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 648, jehož součástí je stavba s č. p. 1096, kterou je Myslbek.

Společnost má uzavřené významné smlouvy, z nichž plynoucí závazky jsou popsány v bodě 13 (*Významné smlouvy*) kapitoly IX (*Informace o Emitentovi*) tohoto Prospektu.

Vybrané finanční údaje Projektové společnosti 2, vycházející z auditované zahajovací rozvahy společnosti Myslbek Investment s.r.o. (od 1. července 2025 MYSLBEK s.r.o.) k 1. lednu 2025 a z neauditované individuální účetní závěrky za rok 2025, vypracovaných dle CAS, jsou uvedeny níže:

ROZVAHA

<i>v tisících Kč</i>	K 31. prosinci 2025	K 1. lednu 2025
Aktiva celkem	3 590 738	3 565 099
Stálá aktiva	3 479 378	3 502 505
Oběžná aktiva	32 056	26 781
Pasiva celkem	3 590 738	3 565 099
Vlastní kapitál	1 112 123	3 043 590
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	635 136	635 136*
Cizí zdroje	2 478 515	521 357
Závazky	2 468 577	521 357

* Na účet Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let, kde byla u zanikající společnosti **MYSLBEK, akciová společnost** k 31.12.2024 vykázána částka **736 137 tis. Kč**, byly v zahajovací rozvaze nástupnické společnosti **Myslbek Investment s.r.o.** (od 1. července 2025 **MYSLBEK s.r.o.**) převedeny:

- (i) Jiný výsledek hospodaření minulých let zanikající společnosti **MYSLBEK, akciová společnost** ve výši -60 496 tis. Kč
- (ii) Výsledek hospodaření zanikající společnosti **MYSLBEK, akciová společnost** za období k 31.12.2024 ve výši -40 491 tis. Kč.
- (iii) Výsledek hospodaření nástupnické společnosti **Myslbek Investment s.r.o.** (od 1. července 2025 **MYSLBEK s.r.o.**) za období k 31.12.2024 ve výši -15 tis. Kč.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

<i>v tisících Kč</i>	Rok končící 31. prosincem 2025
Tržby z prodeje výrobků a služeb	227 821
Provozní výsledek hospodaření	93 169
Finanční výsledek hospodaření	-44 150
Výsledek hospodaření (po zdanění)	35 176

6.4 Závislost Ručitele na společnostech Skupiny

S ohledem na hlavní činnosti Ručitele blíže popsané v bodě 5.1 (*Činnosti prováděné Ručitelem*) této kapitoly výše bude schopnost Ručitele splnit své závazky významně ovlivněna úspěšností Nemovitostí, což vytváří závislost zdrojů příjmů Ručitele na Nemovitostech, resp. Projektových společnostech, a jejich hospodářských výsledcích.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Ručitel neposkytl žádné úvěry nebo zápůjčky ani nevydal žádné investiční nástroje, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Ručitele vůči třetí osobě.

7 Informace o trendech

7.1 Žádná významná negativní změna

Ručitel prohlašuje, že od data poslední Účetní závěrky Ručitele nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele. Ručitel dále prohlašuje, že od konce posledního řádného účetního období do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny.

7.2 Informace o známých trendech

Ručitel si není vědom poptávek nebo závazků, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít na Ručitele do konce roku 2026 významný vliv.

Vzhledem ke skutečnosti, že Ručitel je holdingovou společností, která nevykonává vlastní podnikatelskou činnost, a je součástí Skupiny, jejíž hlavní činností je provozování Nemovitostí (jak jsou blíže specifikovány v bodě 5.3 (*Činnosti prováděné Skupinou*) této kapitoly výše), existuje celá řada faktorů a trendů, které na Skupinu (a tedy i na Ručitele) mohou mít vliv. Hlavní trendy, nejistoty nebo události, které Skupinu (a tedy i Ručitele) ovlivňují nebo by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít na Skupinu (a tedy i na Ručitele) do konce roku 2026 významný vliv, jsou popsány níže.

7.3 Trendy v ekonomické situaci České republiky

HDP v České republice v roce 2025 vzrostl celkem o 2,5 %. Ve 4. čtvrtletí vzrostl meziroční přírůstek HDP na 2,4 % a mezičtvrtletně ekonomika vzrostla o 0,6 %. Hlavními faktory růstu byla spotřeba domácností a změna zásob, zatímco soukromá investiční aktivita zůstala slabá. HDP v EU v roce 2025 vzrostl o 1,6 %. Ve 3. čtvrtletí HDP v EU meziročně rostl o 1,6 % a mezičtvrtletně o 0,4 %, přičemž v některých zemích přetrvávaly problémy, např. německá ekonomika zůstala pod tlakem. Naopak v regionu střední Evropy se dařilo zejména Polsku. Česká ekonomika tak v roce 2025 rostla rychleji než průměr EU.

Celková nezaměstnanost v roce 2025 vzrostla o 0,4 %. Celková míra nezaměstnanosti po většinu roku 2025 kolísala pod 3,0 %. V roce 2025 dosáhla průměrná hrubá měsíční nominální mzda 48.295 Kč a vzrostla nominálně o 7,1 % a reálně o 4,5 %.

Celková cenová hladina (podle deflátoru HDP) v roce 2025 vzrostla o 2,4 %. Spotřebitelské ceny byly loni vyšší o 2,1 %. Ke zpomalení meziročního cenového růstu došlo především v oddíle potravin a nealkoholické nápoje. Meziročně posílil růst cen bydlení. Posílil růst cen nájemného z bytu. Ceny průmyslových výrobců v roce 2025 klesly o 1,5 %. Ceny zemědělských výrobců v roce 2025 vzrostly o 5,0 %.

Ministerstvo financí České republiky ve své Makroekonomické predikci zveřejněné dne 26. ledna 2026 očekává v roce 2026 hospodářský růst. I přesto zejména s ohledem na současné

politické kroky velkých světových ekonomik v oblasti cel nelze vyloučit riziko ekonomické recese či lokálního nebo globálního poklesu hrubého domácího produktu.

Ministerstvo financí očekává, že v roce 2026 by HDP mohl vzrůst o 2,4 %, díky obnovenému růstu investiční aktivity a pokračující dynamice spotřeby domácností. Nárůst domácí poptávky současně podpoří dovoz, zatímco export bude tlumen působením cel ze strany Spojených států amerických.

7.4 Trendy v oblasti nemovitostí

V roce 2025 pokračovalo oživení evropského realitního trhu, podpořené stabilizací ekonomiky a klesajícími úrokovými sazbami. Podle dostupných analýz vzrostly průměrné ceny nemovitostí v Evropě v průběhu roku přibližně o 4 %. Český realitní trh následoval tento trend a rostoucí poptávka po nemovitostech přispěla k dalšímu zvýšení cen. V roce 2026 se očekává, že ceny nemovitostí budou růst i mírně více.

7.5 Trendy v oblasti komerčních nemovitostí

Dle průzkumu a analýz trhu se očekává, že rok 2026 bude i v oblasti komerčních nemovitostí růstový. Celkový objem transakcí na trhu komerčních nemovitostí dosáhl v roce 2025 rekordních 4,2 miliardy EUR. Tato hodnota představuje více než dvojnásobný meziroční nárůst a zároveň překonává dosavadní historická maxima tuzemského investičního trhu. K tomuto výsledku zásadně přispělo čtvrté čtvrtletí, které s objemem transakcí ve výši 1,8 miliardy EUR překonalo veškerá dosavadní kvartální maxima.⁴⁸ Původem tohoto meziročního růstu jsou příznivé makroekonomické podmínky zahrnující snižování úrokových sazeb a silné poptávky na nájemním trhu. Díky nižším úrokovým sazbám získávají developři levnější financování projektů, vedoucímu k posílení výstavby. Poptávka po komerčních nemovitostech sílí zejména s rostoucím příchodem zahraničních společností na český trh, ty hledají pro svá podnikání prostory.

Poměrně unikátním znakem tuzemského trhu zůstává neobvykle silná pozice domácích investorů. Domácí kapitál realizoval 86 % celoročního objemu investic, přičemž ve 4. čtvrtletí tento podíl dosáhl rekordních 97 %.⁴⁹ Stejně tak dochází k postupnému nárůstu podílu zahraničních investorů, kterým vyhovuje kombinace stabilního ekonomického prostředí, klesajících úrokových sazeb, transparentního tržního prostředí, spolehlivé právní regulatorice. České společnosti v tomto odvětví posilují svá postavení i na zahraničních trzích, kdy narůstá trend expanze z České republiky v rámci regionu CEE, ale také do západní Evropy.⁵⁰

7.6 Trendy v nákupních centrech v České republice

Ke konci 1. pololetí 2025 bylo v České republice ve výstavbě cca 176.000 m² prodejních ploch v obchodních centrech a retailových parcích s tím, že většina prostor připadala na maloobchodní parky. Z pohledu regionální saturace patří Praha mezi trhy s relativně nižšími hodnotami m² maloobchodních ploch na 1.000 obyvatel, zejména v porovnání s kraji jako Hradec Králové, Olomouc či Liberec. To však neznamená slabší kupní sílu, naopak – vysoká kupní síla pražských domácností a silná turistická návštěvnost vytvářejí prostor pro

⁴⁸ Zdroj: Cushman & Wakefield, Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/news/2026/01/investment-market-2025>

⁴⁹ Zdroj: Cushman & Wakefield, Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/news/2026/01/investment-market-2025>

⁵⁰ Zdroj: remspace.cz, Dostupné z: <https://www.remspace.cz/clanek/silny-rust-investic-do-komerčních-nemovitostí-ceska-republika-a-region-cee-v-cele-evropskeho-trhu/>

nadprůměrnou výkonnost stávajících center. Spíše, než výstavba nových kapacit je proto v Praze patrný trend rekonstrukcí, modernizací a zvyšování atraktivity stávajících projektů.

Ve 2. kvartále 2025 zůstalo nájemné v prvotřídních obchodních ulicích a nákupních centrech (tzv. prime nájemné) v nezměněné úrovni EUR 225/m², resp. EUR 140/m². Podobně prime nájemné v nákupních parcích se dostalo na úroveň EUR 15/m².

Podle údajů Českého statistického úřadu se meziročně tržby v maloobchodě v prosinci 2025 zvýšily reálně o 1,8 % a meziměsíčně snížily o 0,1 %. Tržby ve specializovaných prodejnách s kosmetickými a toaletními výrobky meziročně vzrostly o 8,2 % a s farmaceutickým a zdravotnickým zbožím o 5,8 %. Naopak tržby klesly v prodejnách s výrobky pro kulturu, sport a rekreaci o 1,0 %, s oděvy a obuví o 0,5 %, s výrobky pro domácnost o 0,7 % a s počítačovým a komunikačním zařízením o 1,8 %. Tržby ve specializovaných prodejnách potravin vzrostly o 0,1 % a v nesespecializovaných prodejnách s převahou potravin o 1,1 %. Tržby v nesespecializovaných prodejnách s převahou nepotravinářského zboží se zvýšily o 4,3 %. Internetovým a zásilkovým obchodům tržby vzrostly o 3,8 %.⁵¹

7.7 Trendy v oblasti trhu administrativních nemovitostí v České republice⁵²

V roce 2025 bylo dokončeno jen necelých 27.000 m², což je historicky nejnižší nová nabídka zaznamenaná na pražském trhu. Navíc v roce 2026 bude obnova nabídky jen pozvolná. Aktuálně je ve výstavbě pouze 30.700 m² s plánovanou kolaudací během letošního roku.⁵³ Mezi projekty s dokončením v roce 2025 patří PernerKa (9.300 m²), 1. fáze E-Factory v Praze 9 (8.700 m²) a dále dvě rekonstrukce, projekt NR7 (4.500 m²) a VN62 (2.100 m²). V roce 2026 by na trh mělo být dodáno dalších pouze 50.500 m².

Vedle výše nájemného rostou také provozní náklady na kanceláře. Ty mohou tvořit i poměrně výraznou část celkových nákladů. Aktuálně se servisní poplatky pohybují u moderních kancelářských budov ve výši 4–5,50 EUR/m² a měsíc, to při dosahovaném nájemném 18,50 EUR/m² představuje cirká 22–30 % celkových nákladů. Vedle růstu nájemného lze vidět také velmi výrazný nárůst nákladů na vybavení kancelářských prostor. Zatímco dříve se pohybovaly kolem 400 EUR/m² a pronajímatelé byli ochotni pokrýt až 50 % této částky, v současnosti se náklady na vybavení vyšplhaly až na 1.200 EUR/m². Pronajímatelé nájemcům poskytují pobídky při sjednání nájemného ve formě nájemních prázdnin a příspěvků na vybavení prostor. Standardně u novostaveb a prvotřídních kanceláří třídy A při sjednání pětiletých nájemních smluv se výše pobídek pohybuje kolem 5–7 měsíců, příspěvky na vybavení prostor pak u „áčekových“ prostor dosahují 150–250 EUR/m². Podíl pobídek tak klesl při současném nárůstu nájemného na cirká 20–30 %. Standard pronajímatele zahrnuje technologie, kompletní vybavení toalet, zvýšené podlahy, snížené stropy, vše ve variantě open-plan, v některých případech je rovněž zahrnut i koberec. Náklady na vybavení, které musí uhradit nájemce tak jsou velmi výrazné, proto mnoho nájemců spíše dává přednost přejednání nájemní smlouvy u stávajících budov před relokací, spojenou s vysokými náklady na vybavení.

8 Prognózy nebo odhady zisku

Ručitel neuveřejnil žádné prognózy ani odhady zisku.

⁵¹ Zdroj: Český statistický úřad. *Maloobchod – prosinec 2025*. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/maloobchod-prosinec-2025>

⁵² *Trend Report 2025. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN)*, Dostupné z: https://artn.cz/wp-content/uploads/2025/03/TrendReport-2025_web.pdf

⁵³ Zdroj: CBRE, Dostupné z: <https://www.cbre.cz/press-releases/cbre-forecast>

9 Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele

9.1 Jednatelé

Statutárním orgánem Ručitele jsou jeho jednatelé, kterým přísluší obchodní vedení Ručitele a všechna další působnost, kterou zakladatelské listina, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesevěřuje jinému orgánu Ručitele. Jednatelé volí a odvolává valná hromada Ručitele. Pracovní adresa jednatelů je sídlo Ručitele.

Ručitele zastupují oba jednatelé společně.

Jednateli Ručitele k datu tohoto Prospektu jsou:

Jiří Medřický

Funkce ke dni vzniku:	jednatel od 3. prosince 2025
Datum narození:	25. prosince 1974
Pracovní adresa:	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
Praxe:	REDSTONE REAL ESTATE, a.s. – finanční ředitel Skupiny REDSTONE od května 2024 do současnosti. KAPRAIN Services a.s. – finanční ředitel skupiny Kaprain 2018-2024 Crowe CZ – výkonný manažer poradenské společnosti 2015-2017 KPMG Česká republika – senior manažer auditu a poradenství 1999-2015

František Jíša

Funkce ke dni vzniku:	jednatel od 3. prosince 2025
Datum narození:	1. ledna 1984
Pracovní adresa:	tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc
Praxe:	František Jíša je absolventem podnikového managementu a financí na Vysoké škole finanční a správní, absolvoval také zahraniční studium na Ekonomické univerzitě ve Vratislavi. Na počátku své kariéry téměř 5 let pracoval v různých pozicích v KPMG. Před nástupem do J&T REAL ESTATE CZ, a.s. působil na pozici finančního ředitele také v developerské skupině Neocity group. V současnosti působí, mimo jiné, jako finanční ředitel a člen představenstva J&T REAL ESTATE CZ, a.s.

Kromě orgánů Emitenta, Ručitele, Sub-holdingových společností a Projektových společností působí pan Jiří Medřický v orgánech níže uvedených subjektů (včetně dceřiných společností těchto subjektů), které jsou pro Emitenta významné:

Název společnosti	IČO	Funkce
ČESKÉ NEMOVITOSTI - společnost pro podporu a rozvoj bydlení, s.r.o.	267 57 061	Jednatel
REDSTONE FINANCE a.s.	088 26 323	Člen dozorčí rady
RSRE INVEST a.s.	063 34 989	Člen dozorčí rady
REDSTONE INVEST a.s.	066 71 691	Člen dozorčí rady
PCC Advisory Services s.r.o.	082 29 376	Prokurista

Kromě orgánů Emitenta, Ručitele, Sub-holdingových společností a Projektových společností působí pan František Jíša v orgánech níže uvedených subjektů (včetně dceřiných společností těchto subjektů), které jsou pro Emitenta významné:

Název společnosti	IČO	Funkce
SALIX MORAVA s.r.o.	253 80 893	Jednatel
J&T REAL ESTATE SMART SOLUTIONS a.s.	019 42 603	Člen představenstva
Agro - společnost MORAVA s.r.o.	476 76 159	Jednatel
EUROFARMS AGRO-B s.r.o.	600 66 377	Jednatel
XT-Card a.s.	274 08 256	Člen dozorčí rady
RYSTAR, spol. s r.o.	272 73 423	Jednatel
EnergogRID s.r.o.	279 08 704	Jednatel
AGROSUMAK s.r.o.	476 72 404	Jednatel
BigBoard Praha, a.s.	242 26 491	Místopředseda představenstva
Žďár Chudenice s.r.o.	497 89 775	Jednatel
EUROFARMS JIHLAVA s.r.o.	252 52 895	Jednatel
ROLANA s.r.o.	26961962	Jednatel
POTATO s.r.o.	269 69 670	Jednatel
Farma Neznašovy s.r.o.	252 42 041	Jednatel
STATEK SOBĚTICE s.r.o.	468 86 087	Jednatel
J & T REAL ESTATE CZ, a.s.	282 55 534	Člen představenstva
Farma Blovice s.r.o.	477 19 672	Jednatel
AGROSALES s.r.o.	277 77 944	Jednatel
POLINE s.r.o.	629 58 500	Jednatel
PROSEK COURT s.r.o.	273 90 993	Jednatel

Agro Odersko, a.s.	253 66 726	Člen představenstva
OPERIO s.r.o.	052 24 659	Jednatel
Comenius development s.r.o.	05619602	Jednatel
Ekofarma Čachrov s.r.o.	119 35 332	Jednatel
Baunario s.r.o.	117 73 430	Jednatel
JTZE a.s.	088 39 662	Člen představenstva
Rohan E one, s.r.o.	089 72 656	Jednatel
Rohan E two, s.r.o.	089 72 699	Jednatel
JTZE Sobětice s.r.o.	090 01 271	Jednatel
JTZE Horní Moštěnice s.r.o.	090 01 255	Jednatel
JTZ global a.s.	090 30 310	Člen dozorčí rady
Menmar s.r.o.	139 76 257	Jednatel
ZE Nitra s.r.o.	177 11 304	Jednatel
Ekofarma Neurazy s.r.o.	178 93 194	Jednatel
BIOFARMS AGRO-B s.r.o.	192 50 096	Jednatel
Rohan E one offices, s.r.o.	195 29 830	Jednatel
BB global a.s.	216 78 693	Člen představenstva
Rohan financing s.r.o.	218 25 807	Jednatel
J & T REAL ESTATE P9 s.r.o.	218 50 046	Jednatel
ANNORA Tech s.r.o.	237 94 461	Jednatel

9.2 Dozorčí a kontrolní orgány

Emitent nemá zřízené žádné dozorčí nebo kontrolní orgány.

9.3 Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Ručitel si není vědom žádného možného střetu zájmu mezi povinnostmi členů orgánů Ručitele k Ručiteli a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí ve statutárních orgánech společností uvedených v bodě 9.1 (*Jednatelé*) výše může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členem orgánů dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob. Ručitel dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Ručitele, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky. Ručitel se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

10 Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Ručitele

10.1 Vybrané finanční údaje

Ručitel byl založen dne 18. listopadu 2024 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 18. listopadu 2024. Následující tabulka uvádí přehled vybraných finančních údajů Ručitele vycházející z individuální auditované účetní závěrky za rok 2025, vypracovaných dle CAS (**Účetní závěrka Ručitele**). Úplná Řádná účetní závěrka Ručitele včetně zprávy nezávislého auditora je do Prospektu začleněna odkazem (viz kapitola III. (*Informace začleněné odkazem*) tohoto Prospektu).

Ručitel nevypracovává konsolidovanou účetní závěrku, jelikož v souladu s ust. § 22a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, splňuje výjimku z povinnosti sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

ROZVAHA

<i>v tisících Kč</i>	K 18. listopadu 2024	K 31. prosinci 2025
Aktiva celkem	20	2.769.372
Stálá aktiva	0	2.026.651
Oběžná aktiva	0	742.721
Pasiva celkem	0	2.769.372
Vlastní kapitál	20	1.707.099
Základní kapitál	20	20
Ážio a kapitálové fondy	0	1.744.845
Závazky	0	1.061.906

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

<i>v tisících Kč</i>	Rok končící 31. prosincem 2025
Tržby z prodeje výrobků a služeb	0
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	0
Provozní výsledek hospodaření	-2.834
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0
Finanční výsledek hospodaření	-34.932
Výsledek hospodaření (po zdanění)	-37.766

11 Soudní a rozhodčí řízení

Neexistují žádné soudní spory, správní řízení nebo rozhodčí řízení, které by mohly mít nebo měly významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele a Skupiny a Ručitel si není vědom, že by takové jednání hrozilo.

12 Významná změna finanční pozice Ručitele

Od vzniku Ručitele nedošlo k žádným významným změnám finanční pozice Ručitele, které by měly významný dopad na finanční nebo obchodní situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky a celkové vyhlídky Ručitele.

13 Významné smlouvy

Ručitel neneviduje k datu tohoto Prospektu žádnou smlouvu, která by mohla vést ke vzniku závazku nebo nároku, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele plnit závazky vůči Vlastníkům dluhopisů s výjimkou následujících smluv:

	Název a datum úvěrové smlouvy	Dlužník	Věřitel	Úročení	Datum splatnosti	Částka
(i)	Úvěrová smlouva	MAX Realitní Holding s.r.o.	J&T BANKA, a.s.	1Y EURIBOR + 5,0%	16. prosince 2029	40.650.000 EUR
(ii)	smlouva o seniorním úvěru do maximální výše 125 mil. EUR ze dne 20. února 2025	Palác Flóra s.r.o.	Česká spořitelna a.s. a Komerční banka a.s.	3M EURIBOR + 2,3%	31. ledna 2030	122.500.000 EUR
(iii)	smlouva o seniorním úvěru do maximální výše 80 mil. EUR ze dne 15. ledna 2025	MYSLBEK s.r.o.	J&T BANKA, a.s.	1Y EURIBOR + 3,0 % p.a.	15. ledna 2030	79.030.000 EUR
(iv)	smlouva o úvěru do maximální výše 31 mil. EUR ze dne 8. ledna 2025	MAX Realitní Holding s.r.o.	OC Flora Holding s.r.o.	5.2 % p.a.	31. prosince 2030	30.601.868 EUR
(v)	smlouva o úvěru do maximální výše 31 mil EUR ze dne 8. ledna 2025	Palác Flora s.r.o.	OC Flora Holding s.r.o. (původně OC Flora Investment s.r.o.)	5.33 % p.a.	31. prosince 2030	30.631.439 EUR
(vi)	smlouva o úvěru do maximální výše 1 mil. EUR ze dne 23. prosince 2025	MAX Realitní Holding s.r.o.	SERTENA INVESTMENT II LTD	8,0 % p.a.	31. května 2026	1.000.000 EUR
(vii)	smlouva o úvěru do maximální výše 1,06 mil. EUR ze dne 18. prosince 2025, ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. února 2026	MAX Realitní Holding s.r.o.	MAX HoldCo s.r.o.	8,0 % p.a.	31. května 2026	1.060.000 EUR

Ručitel dále eviduje smlouvu mezi společníky (*Shareholders Agreement*) ze dne 3. prosince 2025 uzavřenou mezi společníky Ručitele, a to společností MAX HoldCo s.r.o. a společností SERTENA INVESTMENT II LTD, na základě které existuje opce (vzájemné předkupní právo) společnosti MAX HoldCo s.r.o. na podíl na Ručiteli ve vlastnictví společnosti SERTENA INVESTMENT II LTD a společnosti SERTENA INVESTMENT II LTD na podíl na Ručiteli ve

vlastnictví společnosti MAX HoldCo s.r.o. za splnění určitých podmínek specifikovaných v této smlouvě.

14 Zveřejněné dokumenty

Plné znění Účetní závěrky Ručitele (včetně auditorských výroků k ní) je dostupné na internetových stránkách Emitenta, uvedených v kapitole III (*Informace začleněné odkazem*) tohoto Prospektu.

Aktuální znění zakladatelské listiny Ručitele, kopie Zajišťovací dokumentace, Smlouvy s Administrátorem a Smlouvy s Agentem pro zajištění jsou k nahlédnutí na internetových stránkách Ručitele www.maxrealitnifinance.cz.

Všechny dokumenty uvedené v tomto bodu 14 budou na uvedených místech k dispozici po dobu 10 let.

XI. ZNĚNÍ ZÁRUČNÍ LISTINY

FINANČNÍ ZÁRUKA

vystavená na základě této záruční listiny (**Záruční listina**) společností **MAX Realitní Holding s.r.o.** ve vztahu k dluhopisům vydávaným společností **MAX Realitní Finance s.r.o.**

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) MAX Realitní Finance s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 90 362, LEI: 315700G4THCZW9VOLD98, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 97879 vedenou Krajským soudem v Ostravě (**Emitent**) se rozhodla vydat na českém kapitálovém trhu emisi dluhopisů v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 1.250.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda dvě stě padesát milionů korun českých) s možností navýšení až do 1.875.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda osm set sedmdesát pět milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos 6,5 % p.a., splatnou v roce 2030, ISIN: CZ0003581316 (každý z nich **Dluhopis** a společně **Dluhopisy**);
- (B) Dle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) mají být Dluhopisy zajištěny finanční zárukou vystavenou na základě této Záruční listiny společností **MAX Realitní Holding s.r.o.**, se sídlem na adrese tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 222 70 272, LEI: 315700IJBK5VMC8DG069, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod sp. zn. C 97832, jakožto jejím výstavcem (**Ručitel**); a
- (C) Ručitel souhlasí s tím, že tímto prohlášením o finanční záruce (**Finanční záruka**), v pozici jejího výstavce, zaručí Zaručené dluhy (jak jsou definovány níže) Emitenta vzniklé na základě Dluhopisů nebo ve vztahu k Dluhopisům.

1 VÝKLADOVÁ USTANOVENÍ

- 1.1 Pojmy s počátečním velkým písmenem, které nejsou definované v této Záruční listině, mají význam, který jim stanoví Emisní podmínky.
- 1.2 Nadpisy uvedené v této Záruční listině nejsou rozhodné pro výklad práv a povinností z ní vyplývajících, ale slouží pouze pro lepší orientaci.
- 1.3 Články, na které se v této Záruční listině odkazuje, jsou články této Záruční listiny.
- 1.4 Pro vyloučení pochybností platí, že Finanční zárukou podle této Záruční listiny jsou zajištěny Zaručené dluhy (včetně dluhů budoucích) v rozsahu, v jakém dosud nebyly v daný okamžik uspokojeny.

2 ZARUČENÉ DLUHY

- 2.1 V této Finanční záruce termín:

Dluhy znamená veškeré stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné, peněžité dluhy Emitenta (a to vždy jak dluhy Emitenta coby samostatného dlužníka, tak dluhy, které je Emitent povinen plnit společně a nerozdílně, jakož i dluhy, které je Emitent povinen plnit jako primární

dlužník, jako ručitel nebo v jakémkoli jiném postavení) vůči Vlastníkům dluhopisů na řádnou a včasnou úhradu:

- (a) jmenovité hodnoty Dluhopisů;
- (b) úrokových výnosů narostlých ve vztahu k jakýmkoli částkám na základě Dluhopisů a v souvislosti s nimi, včetně jakýchkoliv mimořádných úrokových výnosů nebo jiných obdobných plateb;
- (c) úroků z prodlení ve vztahu k jakýmkoli splatným a nezaplaceným částkám na základě Dluhopisů a v souvislosti s nimi;
- (d) smluvních pokut a jakýchkoli dalších sankčních plateb sjednaných ve vztahu k Dluhopisům a v souvislosti s nimi;
- (e) dluhy Emitenta vyplývající z jeho povinnosti odkoupit Dluhopisy podle článku 6.5 Emisních podmínek; a
- (f) vydání bezdůvodného obohacení získaného v souvislosti s Dluhopisy, včetně vydání bezdůvodného obohacení získaného z titulu neplatnosti, neúčinnosti, nevymahatelnosti, zdánlivosti či zrušení jakéhokoli Dluhopisu a v souvislosti s nimi.

Zaručené dluhy znamená Dluhy až do úhrnné výše 3.750.000.000 Kč (slovy: tři miliardy sedm set padesát milionů korun českých) vznikající v období od vystavení této Finanční záruky do 31. prosince 2040, které je Emitent nebo Výstavce povinen uhradit Vlastníkům dluhopisů na základě Dluhopisů, včetně zejména následujících Dluhů:

- (g) Dluhů vznikajících z Dluhopisů na splacení jistiny Dluhopisů až do výše 1.875.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda osm set sedmdesát pět milionů korun českých), spolu s příslušenstvím; a
- (h) jakýchkoli jiných Dluhů splatných a neuhrazených Emitentem na základě Emisních podmínek a Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi.

3 PROHLÁŠENÍ RUČITELE JAKO VÝSTAVCE O VYSTAVENÍ FINANČNÍ ZÁRUKY

3.1 S výhradou článků 4.3 a 4.5 níže, a aniž by to mělo vliv na jakýkoli závazek Ručitele k Vlastníkům dluhopisů, Ručitel podle ustanovení § 2029 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (**Občanský zákoník**) prohlašuje, že jako výstavce této Záruční listiny neodvolatelně, absolutně a bezpodmínečně:

- (a) zaručuje řádné a včasné splacení Zaručených dluhů, a to ve stanovený okamžik jejich splatnosti, při předčasném zesplatnění nebo jinak v souladu s Emisními podmínkami; a
- (b) zavazuje se Vlastníkům dluhopisů, že kdykoli Emitent nezaplatí jakoukoli částku Zaručených dluhů k datu jejich splatnosti nebo případně v dodatečně lhůtě pro zaplacení poskytnuté ve vztahu k Zaručeným dluhům, Ručitel bezodkladně, a v každém případě na písemnou výzvu Vlastníka dluhopisů (nebo Jiného věřitele), tomuto Vlastníkovi dluhopisů (nebo Jinému věřiteli) zaplatí tuto částku v měně stanovené Emisními podmínkami, a jinak ve všech ohledech stejným způsobem, kterým Zaručené dluhy mají být zaplacené Emitentem podle Emisních podmínek.

- 3.2** S výhradou článků 4.3 a 4.5 níže, pokud v důsledku toho, že určitý Dluhopis nebo Dluhopisy budou zrušeny nebo jinak přestanou existovat jinak než v důsledku jejich splacení nebo že jakýkoli Zaručený dluh je nebo se stane neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, a to z jakéhokoli důvodu, a bez ohledu na to, zda je tento důvod znám Vlastníkovi dluhopisů, Vlastník dluhopisu nebo jiná osoba, která by byla oprávněná k výplatě úrokových či jiných výnosů a jmenovité hodnoty z Dluhopisů, pokud by Dluhopisy byly platné, vymahatelné a účinné (**Jiný věřitel**), utrpí ztrátu či škodu (**Ztráta**), Ručitel se tímto neodvolatelně, absolutně a bezpodmínečně zavazuje, že každému Vlastníkovi dluhopisů a každému Jinému věřiteli na písemnou výzvu poskytne náhradu takové Ztráty, přičemž částka této Ztráty bude částka, kterou by tento Vlastník dluhopisů nebo tento Jiný věřitel jinak byl oprávněn obdržet od Emitenta, v měně stanovené Emisními podmínkami, a jinak ve všech ohledech stejným způsobem, kterým Zaručené dluhy musejí být zaplacené Emitentem podle Emisních podmínek.
- 3.3** Výzva Vlastníka dluhopisů nebo Jiného věřitele podle článků 3.1 nebo 3.2 výše musí být učiněna v českém nebo anglickém jazyce, musí splňovat náležitosti stanovené Emisními podmínkami pro udělování Instrukcí, zejména písemnou formu žádosti s úředně ověřenými podpisy nebo podpisy ověřenými oprávněným pracovníkem Administrátora nebo opatřené zaručeným elektronickým podpisem (včetně elektronického podpisu Bank iD) či kvalifikovaným elektronickým podpisem a výpisů z obchodního rejstříku či jiného obdobného registru, a bude vždy obsahovat počet Dluhopisů, ohledně nichž je výkon práv dle této Záruční listiny uplatňován, číslo majetkového účtu a název obchodníka, u kterého je účet veden a musí být Ručiteli doručena doporučenou poštou na jeho adresu v takový okamžik aktuálního sídla a pouze pro informační účely také Administrátorovi na adresu jeho Určené provozovny. Výzvu musí podepsat (a) příslušný Vlastník dluhopisů, (b) Jiný věřitel, nebo (c) oprávněný zástupce Vlastníka dluhopisů nebo Jiného věřitele, nebo (d) jiná osoba, která bude mít v souladu s Emisními podmínkami, resp. příslušnými právními předpisy v okamžiku učinění výzvy nárok na plnění ze Zajištěných dluhů a v případě potřeby musí být doručena spolu s dokumenty dostatečně prokazujícími oprávnění podepisující osoby učinit takovouto výzvu.
- 3.4** Dluh Ručitele podle tohoto článku je splatný 30. (třicátý) den následující po obdržení výzvy od Vlastníka dluhopisu splňující požadavky dle článku 3.3.
- 3.5** Zaručené dluhy budou splněny v pořadí podle data, kdy byly Ručiteli doručeny příslušné písemné žádosti dle článku 3.3.

4 PODMÍNKY A OMEZENÍ FINANČNÍ ZÁRUKY

- 4.1** Tato Finanční záruka je neodvolatelná finanční záruka ve smyslu § 2029 a násl. Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (**Občanský zákoník**).
- 4.2** Ručitel poskytuje tuto Finanční záruku jako svůj trvalý závazek, bez ohledu na jakékoli vyúčtování či výskyt jakékoli jiné události, a tato Finanční záruka zůstane zcela platná a účinná až do úplného splnění a uspokojení Zaručených dluhů, nebo případně do úplné náhrady Ztráty, bez ohledu na jakoukoli mezitímní platbu či plnění, úplné či částečné. Úplným splněním a uspokojením Zaručených dluhů a případně úplnou náhradou Ztráty tato Finanční záruka zanikne.
- 4.3** Celková částka Zaručených dluhů, které Ručitel zaručuje a které uspokojí podle článku 3.1 a částka případné Ztráty, kterou Ručitel nahradí podle článku 3.2 je omezena celkovou částkou 3.750.000.000 Kč (slovy: tři miliardy sedm set padesát milionů korun českých) (**Celková maximální částka**).

- 4.4** Pokud splněním Zaručených dluhů nebo nahrazením Ztráty na základě výzev doručených ve stejný den by byla překročena Celková maximální částka, veškerá práva na splnění Zaručených dluhů nebo nahrazení Ztráty vykonaná ve stejný den budou uspokojena poměrně v závislosti na částce Zaručených dluhů nebo Ztráty, ve vztahu ke kterým byly učiněny příslušné výzvy podle této Finanční záruky tak, aby celková částka splněných Zaručených dluhů a nahrazené Ztráty nepřekročila Celkovou maximální částku. Zaručené dluhy či Ztrátu, které po dosažení Celkové maximální částky zůstanou neuspokojeny, Ručitel nesplní a nenahradí.
- 4.5** Bez ohledu na články 3.1 a 3.2, Vlastník dluhopisů nebo Jiný věřitel může učinit výzvu a Ručitel je povinen učinit platbu ke splnění Zaručených dluhů nebo nahrazení Ztráty podle Finanční záruky, pouze pokud (a v době, ve které) jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a toto porušení trvá a zůstane nenapraveno déle než 10 pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn Vlastníkem dluhopisů dopisem určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny.
- 4.6** Dluhy Ručitele vyplývající z této Finanční záruky představují jeho přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy zajištěné Zajištěním, které budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Ručitele, s výjimkou těch dluhů Ručitele, u nichž tak stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
- 4.7** Každý Vlastník dluhopisů a každý Jiný věřitel je oprávněn třetí straně postoupit veškerá svá práva z této Finanční záruky, mimo jiné včetně svého práva vykonat jakákoli práva a obdržet platby na základě této Finanční záruky, pokud je tato třetí strana zároveň oprávněna k výplatě úrokových či jiných výnosů a jmenovité hodnoty z Dluhopisů.

5 PLATBY

- 5.1** Veškeré platby, které je Ručitel povinen činit na základě této Záruční listiny, budou činěny bez jakéhokoli zápočtu či protinároku.
- 5.2** Všechny platby Ručitele vznikající na základě této Finanční záruky se provedou stejným způsobem jako platby učiněné Emitentem Vlastníkům dluhopisů prostřednictvím Administrátora podle Emisních podmínek.
- 5.3** Všechny platby učiněné Ručitelem místo Emitenta na základě této Finanční záruky budou učiněny bez jakýchkoli srážek daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována právními předpisy. Budou-li jakékoli takové srážky či poplatky vyžadovány, nebude Ručitel povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto částek.

6 PROHLÁŠENÍ VŮČI VLASTNÍKŮM DLUHOPISŮ

- 6.1** Ručitel prohlašuje, že Finanční záruka zakládá jeho platné, účinné a vymahatelné povinnosti v souladu s podmínkami obsaženými v této Záruční listině.
- 6.2** Ručitel prohlašuje, že má všechna nezbytná oprávnění a je způsobilý k vystavení Záruční listiny a poskytnutí Finanční záruky.

- 6.3** Ručitel prohlašuje, že obdržel všechny korporátní a jiné souhlasy (je-li jich třeba) k vystavení této Záruční listiny, na jejímž základě poskytuje tuto Finanční záruku.
- 6.4** Ručitel prohlašuje, že je společností s ručením omezeným existující v souladu s právem České republiky.
- 6.5** Ručitel prohlašuje, že má plné a neomezené právo vlastnit svůj majetek a příslušná povolení potřebná ke svému podnikání a toto podnikání provozuje ve všech podstatných ohledech v souladu s právními předpisy.
- 6.6** Ručitel prohlašuje, že:
- (a) není v platební neschopnosti nebo předlužen;
 - (b) nebyl jmenován žádný insolvenční či jiný obdobný správce nebo likvidátor ve vztahu k Ručiteli nebo k jakékoli části jejich majetku nebo výnosů;
 - (c) nebyl podaný žádný dlužnický insolvenční návrh na majetek Ručitele;
 - (d) příslušným soudem nebylo vydané žádné rozhodnutí ani nebylo přijaté jakékoli usnesení příslušného orgánu Ručitele o jeho zrušení; a
 - (e) ve vztahu k Ručiteli společnosti nenastala žádná situace anebo událost podle jakéhokoliv cizího právního řádu, která by měla podobný charakter nebo účinky jako situace a události uvedené v odstavcích (a) až (d) výše.

7 SPLACENÍ EMITENTEM

Pokud bude platba přijatá od Emitenta Vlastníkem dluhopisů nebo Jiným věřitelem nebo jiná povinnost plněná ve prospěch nebo na pokyn Vlastníka dluhopisů nebo Jiného věřitele prohlášena za neplatnou či neúčinnou pravomocným rozhodnutím příslušného soudu podle jakéhokoliv pravidla vztahujícího se k insolvenčnímu nebo obdobnému řízení vedenému proti Emitentovi nebo Ručiteli, pak taková platba či povinnost nesníží rozsah povinností Ručitele a tato Finanční záruka bude nadále platná a účinná a bude zajišťovat jakékoli takové platby či povinnosti, v každém případě pouze v rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy a touto Záruční listinou.

8 ZÁVAZNOST EMISNÍCH PODMÍNEK VE VZTAHU K RUČITELI

Ručitel tímto potvrzuje, že (i) obdržel, přečetl a plně chápe Emisní podmínky a (ii) bude dodržovat ustanovení Emisních podmínek, včetně omezení a povinností Ručitele a dalších Členů skupiny uvedených v článku 4 Emisních podmínek, a bude jimi vázán.


9 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 9.1** Tato Záruční listina a tato Finanční záruka a veškeré mimosmluvní závazky vznikající na základě této Záruční listiny a Finanční záruky nebo v souvislosti s nimi se budou řídit a budou vykládány podle práva České republiky.
- 9.2** Vznikne-li jakýkoli spor v souvislosti s Finanční zárukou, včetně otázek týkajících se její existence, platnosti nebo ukončení, bude takový spor předložen a s konečnou platností řešen Městským soudem v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud

- 9.3 Pokud z jakéhokoli důvodu jakékoli ustanovení této Záruční listiny je nebo se stane zcela či zčásti nezákonným, neplatným nebo nevymahatelným, nebude to mít žádný vliv na platnost ani vymahatelnost jakéhokoli z ostatních ustanovení této Záruční listiny, ani platnost této Finanční záruky, a tato ustanovení zůstanou ve všech ohledech platná a vymahatelná.


MAX Realitní Holding s.r.o.

V Praze dne 26.2.2026



Jméno: František Jiša

Funkce: Jednatel



Jméno: Jiří Medřický

Funkce: Jednatel

XII. ZAJIŠTĚNÍ

Dluhy Emitenta budou v souladu s Emisními podmínkami zajištěny zajištěním zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění (**Zajištění**) a dále Finanční zárukou, a to způsobem popsáným v této kapitole a Emisních podmínkách.

1 Podíl v Emitentovi

1.1 Předmět Zajištění

Předmětem Zajištění je 100% podíl v Emitentovi, jak je blíže popsán v bodě 3.3 (*Základní kapitál Emitenta*) kapitoly IX (*Informace o Emitentovi*) tohoto Prospektu (**Podíl v emitentovi**).

1.2 Poskytovatel Zajištění

Poskytovatelem Zajištění je Ručitel, který je blíže popsán v kapitole X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

1.3 Historické finanční údaje

Historické finanční údaje Emitenta jsou podrobněji popsány v bodě 9.1 (*Vybrané finanční údaje*) kapitoly IX (*Informace o Emitentovi*) tohoto Prospektu.

1.4 Vznik zajištění

Nejpozději do 5 Pracovních dnů od Data emise dojde ke vzniku zástavního práva k Podílu v emitentovi na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Podílu v emitentovi, která bude uzavřena mezi Ručitelem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu v emitentovi**). Zástavní právo k Podílu v emitentovi bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí.

1.5 Povaha zajištění

Zajištěním zástavním právem k Podílu v emitentovi budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta vzniklé na základě Dluhopisů a veškeré dluhy Ručitele vyplývající z Finanční záruky, a to až do výše 3.750.000.000 Kč (slovy: tři miliardy sedm set padesát milionů korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k podílu v emitentovi.

1.6 Rozsah zajištění

Zástavní právo k Podílu v emitentovi bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Podílu v emitentovi bude zajišťovat, mimo jiné, veškeré dluhy Emitenta a Ručitele, které mají vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, Emisními podmínkami, Zajišťovací dokumentací, Záruční listinou a Smlouvou s agentem pro zajištění a které existují ke dni uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu v emitentovi. Zástavním právem podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu v emitentovi se dále zajišťují veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s Prospektem, Dluhopisy, Emisními podmínkami, Zajišťovací dokumentací, Záruční listinou, Smlouvou s agentem pro zajištění a Smlouvou s administrátorem (**Dokumenty emise**), včetně zejména jakýchkoliv dluhů na zaplacení nebo splacení:

- (a) jmenovité hodnoty Dluhopisů;
- (b) částek dlužných podle jakékoliv bankovní nebo finanční záruky;
- (c) úroků přirostlých ve vztahu k jakékoliv dlužné částce (včetně mimořádného úrokového výnosu);
- (d) úroků z prodlení ve vztahu k jakýmkoliv splatným a nezaplaceným částkám;
- (e) částek dlužných ze slibu odškodnění nebo jiného ujednání s podobným účinkem;
- (f) smluvních pokut a jakýchkoliv dalších sankčních plateb;
- (g) poplatků, včetně aranžérského poplatku a agentského poplatku;
- (h) náhrady (i) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s kterýmkoliv Dokumentem emise, (ii) škody vzniklé v důsledku porušení kteréhokoliv Dokumentu emise, (iii) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s vymáháním práv podle kteréhokoliv Dokumentu emise, (iv) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s jakýmkoliv řízením na základě nebo v souvislosti s kterýmkoliv Dokumentem emise, (v) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s případným narovnáním jakýchkoliv sporů vzniklých na základě jakéhokoliv Dokumentu emise, a (vi) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s jakoukoliv úpravou, změnou nebo nahrazením původního právního vztahu v souvislosti s jakýmkoliv Dokumentem emise;
- (i) částek dlužných v souvislosti s odstoupením od kteréhokoliv Dokumentu emise nebo ukončením jiným způsobem;
- (j) dluhy z derivátových obchodů včetně dluhů ze závěrečného vyrovnání takových obchodů;
- (k) vydání bezdůvodného obohacení v důsledku plnění poskytnutého bez právního důvodu, plnění z neplatného nebo zdánlivého právního jednání nebo plnění z právního důvodu, který odpadl; a
- (l) jakékoliv jiné částky dlužné na základě nebo v souvislosti s jakýmkoliv Dokumentem emise,

až do souhrnné výše jednotlivých jistin výše specifikovaných dluhů 3.750.000.000 Kč (nebo ekvivalentu této částky v jakékoliv jiné měně či měnách) existujících k datu uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu v emitentovi nebo vzniklých v období do 31. prosince 2040.

Zajištění zástavním právem k Podílu v emitentovi zanikne dnem, kdy byly všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů a Ručitele z Finanční záruky nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny a Emitent nemá povinnost poskytnout jakékoli další finanční prostředky Agentovi pro zajištění nebo Vlastníkům dluhopisů.

Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu v emitentovi, včetně zástavního práva k Podílu v emitentovi a jakékoli mimosmluvní závazky vyplývající ze Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu v emitentovi se budou řídit českým právem.

2 Podíl v Ručiteli

2.1 Předmět Zajištění

Předmětem Zajištění je 100% podíl v Ručiteli, jak je blíže popsán v bodě 3.3 (*Základní kapitál Ručitele*) a bodě 6.1 (*Společníci Ručitele*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu (**Podíl v ručiteli**).

2.2 Poskytovatel Zajištění

Poskytovatelem Zajištění jsou společníci Ručitele, tedy společnost MAX HoldCo s.r.o., (IČO: 235 63 125), vlastníci 50 % podíl v Ručiteli a společnost SERTENA INVESTMENT II LTD (registrační číslo: HE479204), vlastníci 50 % podíl v Ručiteli, které jsou blíže popsány v bodě 6.1 (*Společníci Ručitele*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

2.3 Historické finanční údaje

Vybrané historické finanční údaje Ručitele jsou podrobněji popsány v bodě 10.1 (*Vybrané finanční údaje*) kapitoly X (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

2.4 Vznik zajištění

Nejpozději do 10 Pracovních dnů od Data emise dojde ke vzniku zástavního práva k Podílům v ručiteli na základě smluv o zřízení zástavního práva k Podílům v ručiteli, které budou uzavřeny mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a společnostmi MAX HoldCo s.r.o. (IČO: 235 63 125) a SERTENA INVESTMENT II LTD (registrační číslo: HE479204) jako zástavci (**Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílům v ručiteli**). Zástavní právo k Podílům v ručiteli bude zpočátku zřízeno jako zástavní právo druhé v pořadí. Po splacení dluhů z Úvěrové smlouvy z výnosů z Emise, vydání kvitance a výmazu existujícího zástavního práva z obchodního rejstříku se zástavní právo stane zástavním právem prvním v pořadí.

2.5 Povaha zajištění

Zajištěním zástavním právem k Podílům v ručiteli budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta vzniklé na základě Dluhopisů a veškeré dluhy Ručitele vyplývající z Finanční záruky, a to až do výše 3.750.000.000 Kč (slovy: tři miliardy sedm set padesát milionů korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvách o zřízení zástavního práva k podílům v ručiteli.

2.6 Rozsah zajištění

Zástavní právo k Podílům v ručiteli bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Podílům v ručiteli bude zajišťovat, mimo jiné, veškeré dluhy Emitenta a Ručitele, které mají vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, Emisními podmínkami, Zajišťovací dokumentací, Záruční listinou a Smlouvou s agentem pro zajištění a které existují ke dni uzavření Smluv o zřízení zástavního práva k podílům v ručiteli. Zástavním právem podle Smluv o zřízení zástavního práva k podílům v ručiteli se dále zajišťují veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s Dokumenty emise, včetně zejména jakýchkoliv dluhů na zaplacení nebo splacení:

- (a) jmenovité hodnoty Dluhopisů;
- (b) částek dlužných podle jakékoliv bankovní nebo finanční záruky;

- (c) úroků přirostlých ve vztahu k jakékoliv dlužné částce (včetně mimořádného úrokového výnosu);
- (d) úroků z prodlení ve vztahu k jakýmkoliv splatným a nezaplaceným částkám;
- (e) částek dlužných ze slibu odškodnění nebo jiného ujednání s podobným účinkem;
- (f) smluvních pokut a jakýchkoliv dalších sankčních plateb;
- (g) poplatků, včetně aranžérského poplatku a agentského poplatku;
- (h) náhrady (i) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s kterýmkoliv Dokumentem emise, (ii) škody vzniklé v důsledku porušení kteréhokoliv Dokumentu emise, (iii) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s vymáháním práv podle kteréhokoliv Dokumentu emise, (iv) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s jakýmkoliv řízením na základě nebo v souvislosti s kterýmkoliv Dokumentem emise, (v) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s případným narovnáním jakýchkoliv sporů vzniklých na základě jakéhokoliv Dokumentu emise, a (vi) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s jakoukoliv úpravou, změnou nebo nahrazením původního právního vztahu v souvislosti s jakýmkoliv Dokumentem emise;
- (i) částek dlužných v souvislosti s odstoupením od kteréhokoliv Dokumentu emise nebo ukončením jiným způsobem;
- (j) dluhy z derivátových obchodů včetně dluhů ze závěrečného vyrovnání takových obchodů;
- (k) vydání bezdůvodného obohacení v důsledku plnění poskytnutého bez právního důvodu, plnění z neplatného nebo zdánlivého právního jednání nebo plnění z právního důvodu, který odpadá; a
- (l) jakékoliv jiné částky dlužné na základě nebo v souvislosti s jakýmkoliv Dokumentem emise,

až do souhrnné výše jednotlivých jistin výše specifikovaných dluhů 3.750.000.000 Kč (nebo ekvivalentu této částky v jakékoliv jiné měně či měnách) existujících k datu uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílům v ručiteli nebo vzniklých v období do 31. prosince 2040.

Zajištění zástavním právem k Podílům v ručiteli zanikne dnem, kdy byly všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů a Ručitele z Finanční záruky nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny a Emitent nemá povinnost poskytnout jakékoli další finanční prostředky Agentovi pro zajištění nebo Vlastníkům dluhopisů.

Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílům v ručiteli, včetně zástavního práva k Podílům v ručiteli a jakékoli mimosmluvní závazky vyplývající ze Smluv o zřízení zástavního práva k podílům v ručiteli se budou řídit českým právem.

3 Pohledávky z vázaného účtu

3.1 Předmět Zajištění

Předmětem Zajištění jsou pohledávky ze smlouvy o vedení níže specifikovaného vázaného účtu Emitenta u J&T BANKY (**Pohledávky z vázaného účtu**):

Smlouva o vedení vázaného účtu	Banka	Číslo vázaného účtu	Měna
Smlouva o vázaném účtu (<i>Escrow Account Contract</i>)	Agent pro zajištění	0002459165/5800	koruna česká (Kč)

3.2 Poskytovatel Zajištění

Poskytovatelem Zajištění je Emitent.

3.3 Vznik zajištění

Nejpozději k Datu emise dojde k zastavení práva k Pohledávkám z vázaného účtu na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu, která bude uzavřena mezi Emitentem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vázaného účtu**). Zástavní právo k Pohledávkám z vázaného účtu bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí.

3.4 Povaha zajištění

Zajištěním zástavním právem k Pohledávkám z vázaného účtu budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta vzniklé na základě Dluhopisů a veškeré dluhy Ručitele vyplývající z Finanční záruky, a to až do výše 3.750.000.000 Kč (slovy: tři miliardy sedm set padesát milionů korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vázaného účtu.

3.4.1 Rozsah zajištění

Zástavní právo k Pohledávkám z vázaného účtu bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Pohledávkám z vázaného účtu bude zajišťovat, mimo jiné, veškeré dluhy Emitenta a Ručitele, které mají vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, Emisními podmínkami, Zajišťovací dokumentací, Záruční listinou a Smlouvou s agentem pro zajištění a které existují ke dni uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vázaného účtu. Zástavním právem podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vázaného účtu se dále zajišťují veškeré peněžité dluhy Emitenta a Ručitele vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s Dokumenty emise, včetně zejména jakýchkoliv dluhů na zaplacení nebo splacení:

- (a) jmenovité hodnoty Dluhopisů;
- (b) částek dlužných podle jakékoliv bankovní nebo finanční záruky;
- (c) úroků přirostlých ve vztahu k jakékoliv dlužné částce (včetně mimořádného úrokového výnosu);
- (d) úroků z prodlení ve vztahu k jakýmkoliv splatným a nezaplaceným částkám;
- (e) částek dlužných ze slibu odškodnění nebo jiného ujednání s podobným účinkem;

- (f) smluvních pokut a jakýchkoliv dalších sankčních plateb;
- (g) poplatků, včetně aranžérského poplatku a agentského poplatku;
- (h) náhrady (i) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s kterýmkoliv Dokumentem emise, (ii) škody vzniklé v důsledku porušení kteréhokoliv Dokumentu emise, (iii) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s vymáháním práv podle kteréhokoliv Dokumentu emise, (iv) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s jakýmkoliv řízením na základě nebo v souvislosti s kterýmkoliv Dokumentem emise, (v) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s případným narovnáním jakýchkoliv sporů vzniklých na základě jakéhokoliv Dokumentu emise, a (vi) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s jakoukoliv úpravou, změnou nebo nahrazením původního právního vztahu v souvislosti s jakýmkoliv Dokumentem emise;
- (i) částek dlužných v souvislosti s odstoupením od kteréhokoliv Dokumentu emise nebo ukončením jiným způsobem;
- (j) dluhy z derivátových obchodů včetně dluhů ze závěrečného vyrovnání takových obchodů;
- (k) vydání bezdůvodného obohacení v důsledku plnění poskytnutého bez právního důvodu, plnění z neplatného nebo zdánlivého právního jednání nebo plnění z právního důvodu, který odpadá;
- (l) jakékoliv jiné částky dlužné na základě nebo v souvislosti s jakýmkoliv Dokumentem emise,

až do souhrnné výše jednotlivých jistin výše specifikovaných dluhů 3.750.000.000 Kč (nebo ekvivalentu této částky v jakémkoliv jiné měně či měnách) existujících k datu uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vázaného účtu nebo vzniklých v období do 31. prosince 2040.

Zajištění zástavním právem k Pohledávkám z vázaného účtu zanikne dnem, kdy byly všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů a Ručitele z Finanční záruky nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny a Emitent nemá povinnost poskytnout jakékoli další finanční prostředky Agentovi pro zajištění nebo Vlastníkům dluhopisů.

Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vázaného účtu, včetně zástavního práva k Pohledávkám z vázaného účtu a jakékoli mimosmluvní závazky vyplývající ze Smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vázaného účtu se budou řídit českým právem.

4 Pohledávka Emitenta

4.1 Předmět Zajištění

Předmětem Zajištění je pohledávka Emitenta z vnitroskupinového úvěru, které poskytne Emitent Ručiteli za účelem splacení dlužné částky z Úvěrové smlouvy (**Vnitroskupinová pohledávka**):

Smlouva o úvěru	Věřitel	Dlužník	Předpokládaná výše	Měna
-----------------	---------	---------	--------------------	------

Smlouva o úvěru (<i>Facilities Agreement</i>)	Emitent	Ručitel	1.088.000.000 ⁵⁴	koruna česká (Kč)
---	---------	---------	-----------------------------	-------------------

4.2 Poskytovatel Zajištění

Poskytovatelem Zajištění je Emitent.

4.3 Vznik zajištění

Nejpozději k Datu emise dojde k zastavení práva k Vnitroskupinové pohledávce na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k Vnitroskupinové pohledávce, která bude uzavřena mezi Emitentem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem (**Smlouva o zřízení zástavního práva k vnitroskupinové pohledávce**). Zástavní právo k Vnitroskupinové pohledávce bude zřízeno jako zástavní právo první v pořadí.

4.4 Povaha zajištění

Zajištěním zástavním právem k Vnitroskupinové pohledávce budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta vzniklé na základě Dluhopisů a veškeré dluhy Ručitele vyplývající z Finanční záruky, a to až do výše 3.750.000.000 Kč (slovy: tři miliardy sedm set padesát milionů korun českých), jak bude blíže popsáno ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k vnitroskupinové pohledávce.

4.4.1 Rozsah zajištění

Zástavní právo k Vnitroskupinové pohledávce bude zřízeno ve prospěch Agentu pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele. Zástavní právo k Vnitroskupinové pohledávce bude zajišťovat, mimo jiné, veškeré dluhy Emitenta a Ručitele, které mají vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, Emisními podmínkami, Zajišťovací dokumentací, Záruční listinou a Smlouvou s agentem pro zajištění a které existují ke dni uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k vnitroskupinové pohledávce. Zástavním právem podle Smlouvy o zřízení zástavního práva k vnitroskupinové pohledávce se dále zajišťují veškeré existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné peněžité dluhy Emitenta a Ručitele vůči Agentovi pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s Dokumenty emise, včetně zejména jakýchkoliv dluhů na zaplacení nebo splacení:

- (a) jmenovité hodnoty Dluhopisů;
- (b) částek dlužných podle jakékoliv bankovní nebo finanční záruky;
- (c) úroků přirostlých ve vztahu k jakékoliv dlužné částce (včetně mimořádného úrokového výnosu);
- (d) úroků z prodlení ve vztahu k jakýmkoliv splatným a nezaplaceným částkám;
- (e) částek dlužných ze slibu odškodnění nebo jiného ujednání s podobným účinkem;

⁵⁴ K datu vyhotovení tohoto Prospektu se jedná pouze o předpokládanou výši Vnitroskupinové pohledávky, která je závislá primárně na vývoji kurzu eura.

- (f) smluvních pokut a jakýchkoliv dalších sankčních plateb;
- (g) poplatků, včetně aranžérského poplatku a agentského poplatku;
- (h) náhrady (i) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s kterýmkoliv Dokumentem emise, (ii) škody vzniklé v důsledku porušení kteréhokoliv Dokumentu emise, (iii) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s vymáháním práv podle kteréhokoliv Dokumentu emise, (iv) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s jakýmkoliv řízením na základě nebo v souvislosti s kterýmkoliv Dokumentem emise, (v) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s případným narovnáním jakýchkoliv sporů vzniklých na základě jakéhokoliv Dokumentu emise, a (vi) nákladů a výdajů vynaložených v souvislosti s jakoukoliv úpravou, změnou nebo nahrazením původního právního vztahu v souvislosti s jakýmkoliv Dokumentem emise;
- (i) částek dlužných v souvislosti s odstoupením od kteréhokoliv Dokumentu emise nebo ukončením jiným způsobem;
- (j) dluhy z derivátových obchodů včetně dluhů ze závěrečného vyrovnání takových obchodů;
- (k) vydání bezdůvodného obohacení v důsledku plnění poskytnutého bez právního důvodu, plnění z neplatného nebo zdánlivého právního jednání nebo plnění z právního důvodu, který odpadá;
- (l) jakékoliv jiné částky dlužné na základě nebo v souvislosti s jakýmkoliv Dokumentem emise,

až do souhrnné výše jednotlivých jistin výše specifikovaných dluhů 3.750.000.000 Kč (nebo ekvivalentu této částky v jakékoliv jiné měně či měnách) existujících k datu uzavření Smlouvy o zřízení zástavního práva k vnitroskupinové pohledávce nebo vzniklých v období do 31. prosince 2040.

Zajištění zástavním právem k Vnitroskupinové pohledávce zanikne dnem, kdy byly všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů a Ručitele z Finanční záruky nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny a Emitent nemá povinnost poskytnout jakékoli další finanční prostředky Agentovi pro zajištění nebo Vlastníkům dluhopisů.

Smlouva o zřízení zástavního práva k vnitroskupinové pohledávce, včetně zástavního práva k Vnitroskupinové pohledávce a jakékoli mimosmluvní závazky vyplývající ze Smlouvy o zřízení zástavního práva k vnitroskupinové pohledávce se budou řídit českým právem.

XIII. ZDANĚNÍ

Budoucí nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů berou na vědomí, že daňové předpisy, zejména pak daňové předpisy České republiky, ve které je Emitent daňovým rezidentem, a daňové předpisy zemí, ve kterých jsou tito budoucí nabyvatelé daňovými rezidenty, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se tak doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a inkasování příjmů z Dluhopisů podle daňových předpisů ve všech zemích, v nichž mohou příjmy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění. Obdobně by budoucí nabyvatelé Dluhopisů měli postupovat i ve vztahu k devizové právním důsledkům koupě, držby a prodeje Dluhopisů.

Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy státu, ve kterém je investor daňovým rezidentem, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Jelikož zákonná úprava zdanění se může během životnosti Dluhopisů změnit, výnos z Dluhopisů bude zdaňovaný ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.

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

V následujícím shrnutí se předpokládá, že:

- (a) osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby; a
- (b) Emisní kurz Dluhopisu nebude nižší než jeho nominální hodnota.

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

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

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

Diskont znamená kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem.

Diskontovaný dluhopis znamená dluhopis, jehož emisní kurz je nižší než jeho jmenovitá hodnota. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Diskontovaným dluhopisem je i takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

Dluhopis znamená pro účely této kapitoly jakýkoli dluhopis vydaný podle Zákona o dluhopisech.

Kupón znamená jakýkoli výnos dluhopisu s výjimkou výnosu dluhopisu, který je stanoven rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem (tj. Diskontem). Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónem se rovněž rozumí Prémie za předčasnou splatnost.

Kupónový dluhopis znamená dluhopis, jehož emisní kurz je roven jeho jmenovité hodnotě. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónovým dluhopisem není takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

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

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

Prémie za předčasnou splatnost znamená jakýkoli mimořádný výnos dluhopisu vyplacený emitentem při předčasné splatnosti nebo předčasném odkupu dluhopisu

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

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

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

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

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

Úrokový příjem

Daňoví rezidenti ČR

(a) *Fyzické osoby*

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

(b) *Právnícké osoby*

Výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu obecně na aktuální bázi.

Daňoví nerezidenti ČR

(a) *Fyzické osoby*

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

(b) *Právnícké osoby*

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro Právníckou osobu, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Právnícká osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání. Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Kromě toho u této Právnícké osoby, která má na území České republiky stálou provozovnu, ke které je Kupón přiřaditelný, a která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, srazí

emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

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

Zisky/ztráty z prodeje

Daňoví rezidenti ČR

(a) *Fyzické osoby*

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

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

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

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2026 se jedná o částku 1.762.812 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají obecně také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

(b) *Právnícké osoby*

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

Daňoví nerezidenti ČR

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

- (a) tyto Dluhopisy jsou přiřaditelné Stálé provozovně v ČR, kterou zde má prodávající, nebo

- (b) tyto Dluhopisy nakupuje Daňový rezident ČR, případně Daňový nerezident ČR prostřednictvím své Stálé provozovny v ČR.

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

(a) *Fyzické osoby*

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

- (i) úhrn (hrubých a celosvětových) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- (ii) jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky

(toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

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

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2026 se jedná o částku 1.762.812 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

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

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

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

Pro úplnost je vhodné upozornit, že s účinností od 1. ledna 2025 jsou příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, na které se vztahuje 3R Osvobození, osvobozeny od daně z příjmů pouze do výše 40.000.000 Kč ve zdaňovacím období, přičemž do uvedeného finančního limitu se budou v příslušném období zahrnovat i veškeré (osvobozené) příjmy z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci, který není představován cenným papírem. Pokud bude tento limit ve

zdaňovacím období překročen, nebudou uvedené příjmy osvobozeny od daně z příjmů v poměrné části, vypočítané podle podílu části úhrnu těchto příjmů převyšujících 40.000.000 Kč a úhrnu těchto příjmů.

(b) *Právnícké osoby*

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u Právníckých osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u Právnícké osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů.

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

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

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

Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění

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

Oznamovací povinnost

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

Devizová regulace

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

Vláda České republiky případně její předseda však může dle Ústavního zákona o bezpečnosti vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do

České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí mohou být zakázány v souladu s ustanoveními Krizového zákona, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny.

XIV. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VE VZTAHU K EMITENTOVĚ A POSKYTOVATELŮM ZAJIŠTĚNÍ

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

Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice

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

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

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

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

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

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

Pokud Česká republika nebo Evropská unie uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem soukromým, tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (**ZMPS**) a dalšími vnitrostátními právními

předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může, mimo jiné, být uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozhodnutí vynesitelných českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlídně jako k jednomu z důkazních prostředků.

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

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

Devizová regulace

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

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

XV. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1 Interní schválení

Emise byla schválena rozhodnutím jednatelů Emitenta ze dne 25. února 2026, rozhodnutím jediného společníka Emitenta ze dne 25. února 2026, rozhodnutím jednatelů Ručitele ze dne 25. února 2026 a rozhodnutím valné hromady Ručitele ze dne 25. února 2026.

2 Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů

Dluhopisy jsou vydávány na základě Zákona o dluhopisech, ZPKT a Nařízení o prospektu.

3 Schválení Prospektu Českou národní bankou

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 5. března 2026, č.j. 2026/029214/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00837/CNB/653, které nabylo právní moci dne 6. března 2026. ČNB tento Prospekt schválila jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu a pouze z hlediska toho, že Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta a Ručitele ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani schopnost Emitenta splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru, ani budoucí ziskovost Ručitele a jeho schopnost splnit jeho dluhy ze Zajištění a z Finanční záruky. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

4 Datum Prospektu

Prospekt byl vyhotoven dne 4. března 2026.

5 Údaje od třetích stran

Emitent potvrzuje, že pokud informace v tomto Prospektu či inkorporované do tohoto Prospektu formou odkazu pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta v míře, v jaké tento byl schopen je zjistit z informací uveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent při přípravě Prospektu vycházel ze zdrojů Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, Atelier ADR, CBRE, Cushman & Wakefield, České národní banky, Českého statistického úřadu, CPI Property Group, Ministerstva financí, Penta Real Estate, PragueOffices, PSN, REICO, remspace a URW.

6 Definice

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity v určité části Prospektu, mají význam přiřazený těmto pojmům v kapitole *Emisní podmínky Dluhopisů* nebo jakékoliv jiné části Prospektu. Veškeré definice použité v tomto Prospektu mohou být nalezeny za pomoci indexu definic obsaženého v kapitole XVI (*Index*) uvedeného na straně 156 a násl. Prospektu, který odkazuje na stranu umístění dané definice v rámci Prospektu

XVI. INDEX

Agent pro zajištění..... 47	Právnícká osoba 148
Aranžér 42	Nemovitosti.....88, 103
Auditor emitenta 93	Projektová společnost 1..... 120
Auditor ručitele 100	Projektová společnost 2..... 122
BCPP..... 2, 87	Projektové společnosti89, 122
CAS 6, 64	Prospekt 1
Centrální depozitář2, 8, 87	Prováděcí nařízení 5
cizí rozhodnutí 155	Příkazní smlouva 42
ČNB 2	Regulovaný trh BCPP 2, 89
Daňový nerezident ČR 148	Rozhodný den pro výplatu..... 11, 89
Daňový rezident ČR 148	Ručitel 1, 9, 11, 47
Datum emise 1	Skupina9, 94
Den předčasné splatnosti.....10	Skutečný vlastník 148
Dluhopisy 1	Smlouva o upsání 42
Emise 1	Smlouva o zamezení dvojího zdanění ...148
Emisní podmínky 1	Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu v emitentovi 139
Emitent 1	Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z vázaného účtu 143
Finanční záruka11, 50	Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílům v ručiteli 141
HDP 19	Smlouva s agentem pro zajištění..... 47
Sub-holdingová společnost 1..... 120	Srážková daň 148
Sub-holdingová společnost 2..... 120	Stálá provozovna v ČR 148
Sub-holdingové společnosti..... 89	tržní úroková sazba 36
IFRS 6	Účetní závěrka Emitenta 97
Kotační agent 8	Účetní závěrka Ručitele 130
Kupón 148	Ústavní zákon o bezpečnosti ČR 147
Kupónový dluhopis 148	Úvěrová smlouva..... 90
Manažer 2	Ukazatel LTV 65
MiFID II 44	Velká Británie 46
Mimořádný výnos..... 11	Výnosové období.....11, 66
Myslbek.....88, 95	Zajištění 139
Nařízení o prospektu 2	Zajištění daně 148
Novela ZDP 2021 147	Zákon o bankách 15
Občanský zákoník..... 8, 88, 101	Zákon o cenných papírech USA 5
Objednávka 14, 42	Zákon o daních z příjmů 147
OC Flora88, 95	Zákon o dluhopisech10, 47
Oznámení o předčasném splacení. 10, 68, 78	Zákon o obchodních korporacích.....8, 101
Plátce daně 148	ZESM 96
Podíl v emitentovi52, 139	ZISIF.....68
Pohledávky z vázaného účtu.....52, 142	ZMPS 154
Podíl v ručiteli 141	Živnostenský zákon 8, 101

ADRESY

EMITENT

MAX Realitní Finance s.r.o.

tř. Kosmonautů 1221/2a
779 00 Olomouc
Česká republika

ARANŽÉR

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

Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8 - Karlín
Česká republika

MANAŽER

J&T BANKA, a.s.

Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8 - Karlín
Česká republika

ADMINISTRÁTOR, PLATEBNÍ AGENT A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

J&T BANKA, a.s.

Sokolovská 700/113a
186 00 Praha 8 - Karlín
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE MANAŽERA

Dentons Europe CS LLP, organizační složka

V celnici 1034/6
Nové Město, 110 00 Praha 1
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 648/1a
18600 Praha 8
Česká republika