

## **Základní prospekt pro třetí dluhopisový program v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 10.000.000.000 Kč**

Tento dokument představuje základní prospekt (**Základní prospekt**) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu, jenž byl vypracován 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**) a nařízením 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 (**Nařízení komise**). V souladu s § 11 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o dluhopisech**) budou dluhopisy vydávány v rámci dluhopisového programu (**Dluhopisový program** nebo **Program**) zřízeného společností **CREDITAS Invest a.s.**, se sídlem na adrese Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 216 14 229, LEI: 3157001HQ97URO6EVO36, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28877 (**Emitent**). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (**Emise dluhopisů** nebo **Emise** nebo **Dluhopisy**), zajištěné ručením poskytnutým společností **CREDITAS Investments SE**, se sídlem na adrese Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 198 48 374, LEI: 315700D2JL6A1DZTMW27 zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. H 2648 (**Ručitel** nebo také **Mateřská společnost**).

Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 10.000.000.000 Kč (slovy: deset miliard korun českých). Dluhopisový program byl zřízen v roce 2026 s dobou trvání 10 let.

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu budou uváděny na trh Emitentem, případně prostřednictvím jedné či více osob, které Emitent takovou činností pro konkrétní Emisi dluhopisů pověří (Emitent nebo taková jiná osoba **Manažer** nebo společně **Manažeri**).

Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu Emitent vyhotoví doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou emisi (**Doplněk dluhopisového programu**). V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité hodnoty, příp. jiné hodnoty, jakož i specifické podmínky Dluhopisů dané Emise. Rozhodne-li Emitent, že požádá o přijetí příslušné Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů k datu emise, nebo budou-li Dluhopisy nabízeny investorům formou veřejné nabídky, připraví Emitent zvláštní dokument představující tzv. konečné podmínky ve smyslu čl. 8 odst. 4 Nařízení o prospektu, který bude obsahovat Doplněk dluhopisového programu a též další informace nezbytné pro přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo veřejnou nabídku Dluhopisů (**Doplňující informace** a společně s Doplněkem dluhopisového programu jen **Konečné podmínky**) tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem (ve znění případných dodatků) tvořily základní prospekt příslušné Emise.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení veřejné nabídky Dluhopisů či přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku k Základnímu prospektu vyhotovenému Emitentem. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou (**ČNB**) a uveřejněn tak, aby každá Emise, která bude veřejně nabízena nebo o jejíž přijetí bude požádáno na regulovaném trhu, byla nabízena, resp. o přijetí bylo žádáno, na základě aktuálního základního prospektu cenného papíru. Pro účely veřejné nabídky a/nebo přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je Základní prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB.

Bude-li v Konečných podmínkách uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými na regulovaný trh, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a. s. (**BCPP**), případně na jiný regulovaný trh, který by BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Konečných podmínkách příslušné Emise. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu či v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému nebo že nebudou obchodovány na žádném takovém trhu nebo systému. Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole IV. „SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ“ v tomto Základním prospektu schváleném ČNB (**Společné emisní podmínky**).

Podle tohoto Programu lze v souladu s článkem 3 Společných emisních podmínek vydávat pouze Dluhopisy představující přímé seniorní a nepodřízené závazky Emitenta, zajištěné ručitelským prohlášením Ručitele.

Tento Základní prospekt obsahující Společné emisní podmínky byl vyhotoven dne 17.8.2026 a byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 19.8.2026 č.j. 2026/144894/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00339/CNB/653, které nabylo právní moci dne 20.8.2026.

**Tento Základní prospekt má platnost do 20.8.2027 včetně. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti Základního prospektu.**

Rozhodnutím o schválení základního prospektu cenného papíru ČNB schvaluje tento Základní prospekt jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu 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 potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu nebo podpora Emitenta, který tento Základní prospekt vyhotovuje, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů. Tento Základní prospekt bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta [www.creditasgroup.com](http://www.creditasgroup.com) v sekci „Pro investory“ po dobu 10 let.

Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě případných dodatků Základního prospektu a Konečných podmínek obsahujících Doplněk dluhopisového programu.

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento Základní prospekt představuje základní prospekt ve smyslu článku 8 Nařízení o prospektu a článku 25 Nařízení komise.*

*Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí vydávaných v rámci Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu Českou národní bankou a obdobně nemusí být bez dalšího umožněna ani jejich veřejná nabídka s výjimkou České republiky. 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 Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

*Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, 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 Základním prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušných Konečných podmínkách přímo nebo odkazem, (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, a to včetně Dluhopisů v cizích měnách, (iv) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (tomuto Základnímu prospektu, jeho případným dodatkům a příslušných Konečných podmínkách) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoli 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 jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, případném dodatku Základního prospektu a v příslušných Konečných podmínkách. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj.*

*V souvislosti s každým vydáním Dluhopisů se určí, zda je pro účely pravidel vytváření a nabízení investičních nástrojů dle směrnice Komise v přenesené pravomoci č. 2017/593, která byla v České republice implementována vyhláškou ČNB č. 308/2017, o podrobnější úpravě některých pravidel při poskytování investičních služeb, a v jiných členských státech EU jinými právními předpisy, každá z osob upisujících Dluhopisy osobou vytvářející Dluhopisy. Pokud tak nebude určeno, nebudou osoby upisující Dluhopisy ani jakákoli jejich spřízněná osoba pro účely pravidel vytváření a nabízení investičních nástrojů dle MiFID II a souvisejících právních předpisů osobami vytvářejícími Dluhopisy.*

*Emitent ani žádný z případných obchodníků, kteří by byli v takovém případě uvedeni v příslušných Konečných podmínkách, neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Dluhopisovém programu, Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo obchodníky. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.*

*Informace obsažené v části „Zdanění v České republice“ a „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné, a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Základního prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů. Kromě toho v důsledku významných politických, ekonomických a dalších strukturálních změn v České republice v posledních letech nemohou být informace uvedené v těchto částech považovány za ukazatele dalšího vývoje. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto částech a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradenství.*

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

*V případě, že budou některé Dluhopisy vydané v rámci Programu přijaty k obchodování na regulovaném trhu, bude Emitent jakožto emitent cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu zveřejňovat v souladu s obecně závaznými*

*právními předpisy a v souladu s burzovními pravidly auditované výroční a neauditované pololetní zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a plnit ostatní informační povinnosti.*

*Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta a Ručitele vycházejí z Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (**IFRS**). Kopie finančních výkazů a auditorských zpráv, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem, jsou k dispozici k bezplatnému nahlédnutí v normální pracovní době v sídle Emitenta a Ručitele, popřípadě, bude-li správou Emise pověřen administrátor (jiný než Emitent), v určené provozovně administrátora. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním 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.*

|            |                                                                                                  |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>  | <b>OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU</b>                                                       | <b>9</b>  |
| <b>II.</b> | <b>RIZIKOVÉ FAKTORY</b>                                                                          | <b>13</b> |
| <b>A.</b>  | <b>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi</b>                                               | <b>13</b> |
| 1.         | Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině                                                   | 13        |
| 2.         | Riziko neznalosti konečných úvěrovaných protistran a projektů                                    | 13        |
| 3.         | Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině                                   | 14        |
| 4.         | Riziko likvidity                                                                                 | 14        |
| 5.         | Úvěrové riziko                                                                                   | 14        |
| 6.         | Riziko konkurence                                                                                | 14        |
| 7.         | Potenciální střet zájmů mezi akcionářem Emitenta, Emitentem a Vlastníky Dluhopisů                | 14        |
| <b>B.</b>  | <b>Rizikové faktory týkající se skupiny a jejího podnikání a rizika vztahující se k Ručiteli</b> | <b>14</b> |
| B I.       | Finanční rizika                                                                                  | 15        |
| 1.         | Riziko likvidity                                                                                 | 15        |
| 2.         | Kreditní riziko                                                                                  | 15        |
| 3.         | Riziko změn úrokových sazeb                                                                      | 15        |
| B II.      | Provozní rizika                                                                                  | 16        |
| 1.         | Rizika vztahující se k Segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu                         | 16        |
| 1.1.       | Riziko regulace energetického odvětví                                                            | 17        |
| 1.2.       | Riziko změn právní úpravy v oblasti energetiky                                                   | 17        |
| 1.3.       | Riziko poklesu poptávky po energiích                                                             | 17        |
| 1.4.       | Riziko změn tarifů a cen energií                                                                 | 18        |
| 1.5.       | Riziko klimatických výkyvů a sezónního charakteru poptávky po energii                            | 18        |
| 1.6.       | Riziko zahraničních vlivů                                                                        | 18        |
| 1.7.       | Riziko vnitropolitických vlivů                                                                   | 19        |
| 1.8.       | Riziko selhání, poruch, odstávek, přírodních katastrof, sabotáží a teroristických útoků          | 19        |
| 1.9.       | Riziko spojené s válečnými konflikty                                                             | 19        |
| 1.10.      | Riziko strukturálních změn v energetice                                                          | 19        |
| 1.11.      | Riziko tržních změn v energetice                                                                 | 20        |
| 1.12.      | Riziko kreditních změn v energetice                                                              | 20        |
| 1.13.      | Riziko operačních změn v energetice                                                              | 20        |
| 2.         | Rizika vztahující se k Segmentu realit                                                           | 21        |
| 2.1.       | Riziko spojené s developerskou výstavbou                                                         | 21        |
| 2.2.       | Riziko nevhodné lokality developerských projektů                                                 | 21        |
| 2.3.       | Riziko růstu pořizovacích nákladů                                                                | 21        |
| 2.4.       | Riziko nezískání veřejnoprávního povolení                                                        | 21        |
| 2.5.       | Riziko subdodavatelů                                                                             | 22        |
| 2.6.       | Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor                                                       | 22        |
| 2.7.       | Riziko poškození nemovitostí                                                                     | 22        |
| 2.8.       | Rizika související s vývojem tržního nájemného                                                   | 22        |
| 2.9.       | Rizika zhoršení kupní síly obyvatelstva v oblasti výstavby rezidenčního bydlení                  | 23        |
| 2.10.      | Změna preferencí zákazníků                                                                       | 23        |
| 2.11.      | Riziko spojené s válečnými konflikty                                                             | 23        |
| B III.     | Rizika vztahující se k Ručiteli                                                                  | 23        |
| 1.         | Riziko ručitele jako holdingové společnosti                                                      | 23        |
| <b>C.</b>  | <b>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům</b>                                               | <b>23</b> |
| 1.         | Riziko likvidity                                                                                 | 24        |
| 2.         | Riziko předčasného splacení                                                                      | 24        |
| 3.         | Emitent může přijmout další dluhové financování                                                  | 24        |
| 4.         | Investice může být nepříznivě ovlivněna poplatky                                                 | 24        |
| 5.         | Riziko inflace                                                                                   | 24        |
| 6.         | Koupe Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení                                             | 24        |
| 7.         | Riziko nesplacení                                                                                | 24        |
| 8.         | Riziko srážek daní nebo poplatků                                                                 | 25        |
| 9.         | Riziko úrokových sazeb                                                                           | 25        |
| 10.        | Riziko snížení ceny u Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu                                       | 26        |

### III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM ----- 27

### IV. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ ----- 28

|       |                                                                               |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Obecná charakteristika Dluhopisů -----                                        | 29 |
| 1.1.  | Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů -----      | 29 |
| 1.2.  | Vlastníci Dluhopisů, převod Dluhopisů -----                                   | 29 |
| 2.    | Datum a způsob Emise dluhopisů, emisní kurz -----                             | 30 |
| 2.1.  | Datum emise, Emisní lhůta, Dodatečná emisní lhůta -----                       | 30 |
| 2.2.  | Emisní kurz -----                                                             | 31 |
| 2.3.  | Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a místo předání Dluhopisů -----        | 31 |
| 3.    | Status Dluhopisů; zajištění Dluhopisů -----                                   | 31 |
| 3.1.  | Status Dluhopisů -----                                                        | 31 |
| 3.2.  | Zajištění Dluhopisů -----                                                     | 31 |
| 4.    | Závazky Emitenta týkající se Dluhopisů -----                                  | 31 |
| 4.1.  | Povinnost zdržet se zřízení zajištění -----                                   | 31 |
| 4.2.  | Nepovolené financování a finanční závazky -----                               | 32 |
| 5.    | Výnos -----                                                                   | 32 |
| 5.1.  | Dluhopisy s úrokovým výnosem -----                                            | 32 |
| 5.2.  | Konvence pro výpočet úroku -----                                              | 33 |
| 5.3.  | Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu -----                                    | 33 |
| 6.    | Splacení Dluhopisů -----                                                      | 33 |
| 6.1.  | Konečné splacení -----                                                        | 33 |
| 6.2.  | Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta -----                                | 34 |
| 6.3.  | Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů -----                     | 34 |
| 6.4.  | Odkoupení Dluhopisů -----                                                     | 34 |
| 6.5.  | Zrušení Dluhopisů -----                                                       | 34 |
| 6.6.  | Splacení Dluhopisů ve vztahu k Administrátorovi -----                         | 34 |
| 7.    | Platební podmínky -----                                                       | 34 |
| 7.1.  | Výplaty -----                                                                 | 34 |
| 7.2.  | Měna plateb -----                                                             | 35 |
| 7.3.  | Den výplaty -----                                                             | 35 |
| 7.4.  | Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy -----               | 35 |
| 7.5.  | Provádění plateb -----                                                        | 36 |
| 8.    | Zdanění -----                                                                 | 37 |
| 9.    | Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění povinností -----           | 37 |
| 9.1.  | Případy neplnění povinností -----                                             | 37 |
| 9.2.  | Splatnost předčasně splatných Dluhopisů v případech neplnění povinností ----- | 38 |
| 9.3.  | Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů -----                        | 38 |
| 9.4.  | Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů -----                           | 38 |
| 10.   | Promlčení -----                                                               | 38 |
| 11.   | Administrátor, Agent pro výpočty a Kodační agent -----                        | 38 |
| 11.1. | Administrátor -----                                                           | 38 |
| 11.2. | Agent pro výpočty -----                                                       | 38 |
| 11.3. | Kodační agent -----                                                           | 39 |
| 11.4. | Společný zástupce -----                                                       | 39 |
| 12.   | Schůze, změny Emisních podmínek a náhrada Dluhopisů -----                     | 39 |
| 12.1. | Působnost a svolání schůze -----                                              | 39 |
| 12.2. | Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní -----                     | 40 |
| 12.3. | Průběh Schůze; rozhodování Schůze -----                                       | 41 |
| 12.4. | Některá další práva Vlastníků Dluhopisů -----                                 | 41 |
| 12.5. | Zápis z jednání -----                                                         | 42 |
| 13.   | Oznámení -----                                                                | 42 |
| 14.   | Rozhodné právo, jazyk -----                                                   | 42 |
| 15.   | Definice, pojmy, zkratky -----                                                | 42 |

### V. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY ----- 46

### VI. INFORMACE O EMITENTOVÍ ----- 55

|    |                       |    |
|----|-----------------------|----|
| 1. | Odpovědné osoby ----- | 55 |
|----|-----------------------|----|

|       |                                                                                     |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.    | Oprávnění auditori                                                                  | 56 |
| 3.    | Rizikové faktory                                                                    | 56 |
| 4.    | Údaje o Emitentovi                                                                  | 56 |
| 4.1.  | Historie a vývoj Emitenta                                                           | 56 |
| 4.2.  | Základní údaje o Emitentovi                                                         | 56 |
| 4.3.  | Základní kapitál Emitenta                                                           | 57 |
| 4.4.  | Události mající podstatný vliv na hodnocení platební schopnosti Emitenta            | 57 |
| 4.5.  | Investice                                                                           | 58 |
| 4.6.  | Údaje o počtu zaměstnanců Emitenta                                                  | 58 |
| 4.7.  | Úvěrová hodnocení Emitenta a jeho cenných papírů                                    | 58 |
| 4.8.  | Postavení Emitenta v hospodářské soutěži                                            | 58 |
| 4.9.  | Popis očekávaného financování činností Emitenta                                     | 58 |
| 5.    | Hlavní činnosti a předmět podnikání Emitenta                                        | 59 |
| 5.1.  | Hlavní činnosti prováděné Emitentem                                                 | 59 |
| 5.2.  | Další činnosti prováděné Emitentem                                                  | 59 |
| 6.    | Hlavní trhy a postavení Emitenta                                                    | 59 |
| 7.    | Organizační struktura Emitenta                                                      | 59 |
| 7.1.  | Hlavní akcionáři Emitenta                                                           | 59 |
| 7.2.  | Závislost na Skupině                                                                | 59 |
| 8.    | Informace o trendech                                                                | 59 |
| 9.    | Prognózy a odhady zisku                                                             | 60 |
| 10.   | Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta                                           | 60 |
| 10.1. | Představenstvo                                                                      | 60 |
| 10.2. | Dozorčí rada                                                                        | 60 |
| 10.3. | Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti   | 61 |
| 11.   | Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta | 61 |
| 11.1. | Vybrané finanční ukazatele Emitenta                                                 | 61 |
| 12.   | Soudní a rozhodčí řízení                                                            | 63 |
| 13.   | Významná změna finanční nebo obchodní pozice Emitenta                               | 63 |
| 14.   | Významné smlouvy                                                                    | 63 |
| 15.   | Zveřejněné dokumenty                                                                | 63 |

## **VII. INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ ----- 64**

|      |                                                                             |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | Údaje o Ručiteli                                                            | 64 |
| 1.1. | Základní údaje                                                              | 64 |
| 1.2. | Základní kapitál Ručitele                                                   | 65 |
| 1.3. | Popis účelu a cílů Ručitele                                                 | 65 |
| 1.4. | Oprávnění auditori                                                          | 65 |
| 2.   | Údaje o Skupině                                                             | 65 |
| 2.1. | Financování skupiny                                                         | 65 |
| 2.2. | Popis činností Skupiny                                                      | 69 |
| 3.   | Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny                                  | 74 |
| 4.   | Organizační struktura Ručitele a Skupiny                                    | 74 |
| 4.1. | Hlavní akcionář Ručitele                                                    | 74 |
| 4.2. | Skupina                                                                     | 75 |
| 4.3. | Závislost Ručitele na Skupině                                               | 76 |
| 5.   | Informace o trendech                                                        | 76 |
| 5.1. | Společnosti Segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu               | 76 |
| 5.2. | Společnosti Segmentu realit                                                 | 78 |
| 6.   | Prognózy a odhady zisku                                                     | 83 |
| 7.   | Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele                                   | 83 |
| 7.1. | Představenstvo                                                              | 83 |
| 7.2. | Dozorčí rada                                                                | 84 |
| 8.   | Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a ztrátách Ručitele | 84 |
| 8.1. | Vybrané finanční ukazatele Ručitele                                         | 84 |
| 9.   | Soudní a rozhodčí řízení                                                    | 91 |
| 10.  | Významná změna finanční nebo obchodní situace Ručitele                      | 91 |
| 11.  | Významné smlouvy                                                            | 91 |
| 12.  | Zveřejněné dokumenty                                                        | 91 |

|                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| <b>VIII. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ</b>                           | <b>93</b>  |
| <b>IX. ZDANĚNÍ</b>                                           | <b>95</b>  |
| <b>X. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ</b>                  | <b>98</b>  |
| <b>XI. UPISOVÁNÍ A PRODEJ</b>                                | <b>100</b> |
| <b>XII. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU</b> | <b>102</b> |
| <b>XIII. VŠEOBECNÉ INFORMACE</b>                             | <b>103</b> |

## I. OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

**Cílem následujícího popisu není podat vyčerpávající přehled Dluhopisového programu. Tento přehled je vyňat a omezen ve své celistvosti informacemi obsaženými v tomto Základním prospektu, kdy Konečné podmínky konkrétní Emise dluhopisů budou upraveny příslušným Doplnkem dluhopisového programu.**

Tento popis je obecným popisem nabídkového programu ve smyslu článku 25 odstavce 1 písm. b) Nařízení komise.

Slova a výrazy užitá v tomto obecném popisu mají stejný význam jako výrazy definované v jiných částech tohoto Základního prospektu, zejména v článku 15 kapitoly IV. „SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ“.

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emitent:                                                      | CREDITAS Invest a.s.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| LEI Emitenta:                                                 | 3157001HQ97URO6EVO36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ručitel:                                                      | CREDITAS Investments SE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| LEI Ručitele:                                                 | 315700D2JL6A1DZTMW27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Rizikové faktory:                                             | Existují určité rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta a Ručitele dostát závazkům vyplývajícím z příslušné Emise Dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu. Dále existují faktory stěžejní pro zhodnocení rizik trhu spojených s Emisí dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu a rizika spojená se strukturou konkrétní Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu. Všechna tato rizika jsou vymezena v kapitole II. „RIZIKOVÉ FAKTORY“ tohoto Základního prospektu.                                                                                                                                                                                                                                               |
| Popis:                                                        | Dluhopisový program, na jehož základě budou vydávány Dluhopisy, představují závazky Emitenta zajištěné ručitelským prohlášením Ručitele. Dluhopisový program byl zřízen v roce 2026 s dobou trvání 10 let.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Doplněk dluhopisového programu:                               | Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent Doplněk dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi. V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, Datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosu Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.                                                                                                                                                                               |
| Příslušná omezení:                                            | Každá Emise dluhopisů bude vydaná pouze za podmínek, kdy bude v souladu se všemi relevantními právními předpisy, instrukcemi, nařízeními, restrikcemi či ohlašovacími požadavky aplikovatelnými na tuto Emisi, a to včetně následných požadavků aplikovatelných v čase nabídky konkrétní Emise.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Plán rozdělení a přidělování Dluhopisů, umístění a upisování: | Dluhopisy budou nabízeny k úpisu a koupi v České republice zejména kvalifikovaným nebo profesionálním, ale i ostatním investorům (domácím i zahraničním) v souladu s příslušnými právními předpisy prostřednictvím Emitenta nebo Manažera emise Dluhopisů, a to v rámci veřejné nabídky cenných papírů (veřejná nabídka bude probíhat také zveřejněním podmínek nabídky, včetně Základního prospektu a Konečných podmínek, na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.creditasgroup.com">www.creditasgroup.com</a> v sekci „pro Investory“), případně na základě neveřejného umístění. Investoři budou moci Dluhopisy upsat, potažmo koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory. Investoři budou oslovoováni Emitentem, |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>Manažerem nebo případně Emitentem zvoleným finančním zprostředkovatelem, a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku, a budou vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Rozhodne-li se investor investovat do Dluhopisů, podepíše písemnou objednávku ke koupi Dluhopisů. Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením kupní ceny Dluhopisů na účet Emitenta a podle podoby upisovaných, resp. kupovaných Dluhopisů, předáním listinných Dluhopisů investorovi nebo v případě Dluhopisů zastoupených Sběrným dluhopisem, bude Sběrný dluhopis uložen a evidován u Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu), či zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora. Investor bude povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě 5 dnů po podpisu objednávky ke koupi Dluhopisů či ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Dluhopisy budou investorovi předány, resp. zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě 30 dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů či ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem.</p> |
| Vydání v tranších:            | Pokud Emitent nevydává k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, a to i postupně (v tranších).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Druh a třída cenných papírů:  | Korporátní dluhopis ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Podoba a forma Dluhopisů:     | Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, listinné cenné papíry, které budou vždy cennými papíry na řad nebo jako sběrný dluhopis, který je imobilizovaným cenným papírem ve smyslu § 36 odst. 1 Zákona o dluhopisech.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Měna:                         | koruna česká (CZK) / Euro (EUR)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Status Dluhopisů:             | Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu budou seniorní a nepodřízené.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Zajištění Dluhopisů:          | Pohledávky Vlastníků Dluhopisů budou zajištěny ručitelským prohlášením Ručitele. Aniž by tím bylo dotčeno ustanovení předchozí věty, dle obecných právních předpisů, odpovídá Emitent za splnění svých závazků z Dluhopisů celým svým majetkem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Převoditelnost Dluhopisů:     | Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Předkupní a výměnná práva:    | S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní či výměnná práva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Jmenovitá hodnota Dluhopisů:  | Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Předčasné splacení Dluhopisů: | Bude-li to uvedeno v Doplněku dluhopisového programu, bude mít Emitent právo ke stanovenému datu nebo stanoveným datům předčasně splatit celou nebo část jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dané Emise a v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu má Emitent právo předčasně splatit Dluhopisy ve výši Diskontované hodnoty. Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s bodem 9.1 kapitoly IV. „SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ“ tohoto Základního prospektu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Odkoupení Dluhopisů:          | Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoli odkupovat na trhu za jakoukoli cenu. Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, nebude-li v Konečných                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | podmínkách, respektive v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Výnos:                                                      | <p>Dluhopisy budou nést výnos stanovený jednou z následujících metod, přičemž zvolená metoda úročení či jiného výnosu včetně všech náležejících parametrů výpočtu bude stanovena v Doplňku dluhopisového programu:</p> <p>(a) pevná úroková sazba,</p> <p>(b) pohyblivá úroková sazba, která bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa a bude stanovena pro každé Výnosové období jako hodnota zvolené Referenční sazby PRIBOR zvýšená/snížená o fixní hodnotu marže, přičemž Referenční sazba PRIBOR bude pro každé Výnosové období určena v návaznosti na délku Výnosového období ve výši hodnoty odpovídající Referenční sazby PRIBOR platné pro druhý Pracovní den před počátkem příslušného Výnosového období, ke kterému se vztahuje, nebo</p> <p>(c) pohyblivá úroková sazba, která bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa a bude stanovena pro každé Výnosové období jako hodnota zvolené Referenční sazby EURIBOR zvýšená/snížená o fixní hodnotu marže, přičemž Referenční sazba EURIBOR bude pro každé Výnosové období určena v návaznosti na délku Výnosového období ve výši hodnoty odpovídající Referenční sazby EURIBOR platné pro druhý Pracovní den před počátkem příslušného Výnosového období, ke kterému se vztahuje nebo</p> <p>(d) pohyblivá úroková sazba, která bude zaokrouhlena na dvě desetinná místa a bude stanovena pro každé Výnosové období ve výši Dostupné hodnoty Míry inflace zjištěné druhý Pracovní den před počátkem příslušného Výnosového období, ke kterému se vztahuje, zvýšená/snížená o fixní hodnotu marže. Takto stanovená úroková sazba nebude v každém Výnosovém období nižší jak 0,00 %.</p> <p>(e) výnos na bázi diskontu. Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny a jejich výnos bude představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a emisním kurzem takového Dluhopisu.</p> |
| Emisní kurz Dluhopisů:                                      | <p>Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k datu Emise bude stanoven v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Příslušný emisní kurz jakýchkoliv Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude určen Emitentem po dohodě s příslušným Manažerem Emise tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu, nebo bude Emisní kurz po datu emise stanoven pevně, tj. jako procento ze jmenovité hodnoty, nebo bude stanovena částka v Kč/EUR. Emisní kurz Dluhopisů po datu Emise bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta <a href="https://www.creditasgroup.com/">https://www.creditasgroup.com/</a> v sekci „Pro investory“ první den lhůty pro upisování Dluhopisů. Tam, kde je to relevantní, bude k částce Emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Rating:                                                     | Emitentovi ani Dluhopisům k datu tohoto Základního prospektu nebyl žádnou ratingovou agenturou přidělen rating.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisového programu: | Maximální celková jmenovitá hodnota nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 10.000.000.000 Kč.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Doba trvání nabídkového programu:                           | Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise, činí 10 let.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Povinnost zdržet se zřízení zajištění:                      | Emitent bude povinen zdržet se zřízení zajištění, jak je blíže popsáno v bodu 4.1 kapitoly IV. „SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ“ tohoto Základního prospektu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Případy neplnění:                  | Společné emisní podmínky obsahují případy neplnění povinností, ve kterých může dojít z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů k předčasné splatnosti Dluhopisů (jak je blíže popsáno v článku 9 kapitoly IV. „SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ“ tohoto Základního prospektu).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Administrátor:                     | Emitent nebo případně jiná osoba, kterou Emitent takovou činností pro konkrétní Emisi dluhopisů pověří.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Manažer:                           | Emitent nebo případně jiná osoba, kterou Emitent takovou činností pro konkrétní Emisi dluhopisů pověří.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Agent pro výpočty a kotační agent: | Emitent nebo případně jiná osoba, kterou Emitent takovou činností pro konkrétní Emisi dluhopisů pověří.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zdanění:                           | Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a výplaty Výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. V případě, že taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků, pokud v příslušném Doplnku dluhopisového programu není stanoveno jinak. |
| Rozhodné právo:                    | Veškerá práva a povinnosti, včetně mimosmluvních závazkových vztahů, vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Základním prospektem a příslušnými Konečnými podmínkami ve vztahu ke konkrétní Emisi jako celkem. Informace, které Emitent v této části předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí předem pečlivě zkoumány a zváženy.

Emitent upozorňuje, že na investici do Dluhopisů mohou mít vliv další rizikové faktory, které nejsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi známe, či které Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nepovažuje za podstatné.

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 části. Níže uvedený text nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení emisních podmínek Dluhopisů jednotlivých Emisí nebo údajů uvedených v tomto Základním prospektu a příslušných Konečných podmínkách, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů jednotlivých Emisí a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu, na příslušných Konečných podmínkách jednotlivé Emise, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů jednotlivých Emisí provedené případným nabyvatelem Dluhopisů jednotlivých Emisí a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.

Emitent je dceřinou společností Ručitele – společnosti CREDITAS Investments SE, IČ 198 48 374, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. H 2648.

Pod pojmem „Skupina“ jsou označovány všechny společnosti spadající do skupiny Mateřské společnosti (tj. všechny společnosti, ve kterých má Mateřská společnost přímý nebo nepřímý majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá či má podíl na jejím ovládnutí), včetně Mateřské společnosti. Emitent jako takový nevlastní žádný podíl na jiné společnosti. Emitent je součástí Skupiny.

### A. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ

#### 1. Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině

Emitent je společností založenou za účelem realizace dluhopisových programů a následného poskytování financování formou úvěrů či zápůjček společností ve Skupině prostřednictvím Mateřské společnosti. Hlavním zdrojem příjmů Emitenta jsou splátky úvěrů či zápůjček od Mateřské společnosti, jejíž schopnost splácet svoje dluhy vůči Emitentovi je závislá na schopnosti společností ze Skupiny splácet svoje dluhy vůči Mateřské společnosti včas a v plné výši. Vyčíslení dluhu z úvěrů poskytnutých v rámci vnitropodnikového financování a základní finanční údaje Mateřské společnosti jsou uvedeny v kapitole VII „INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ“ tohoto Základního prospektu.

Emitent jinou podnikatelskou činnost nevykonává, proto nemůže z jiných vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje pro splacení dluhů z Dluhopisů. Vzhledem k závislosti Emitenta na Skupině se na schopnosti Emitenta splácet dluhy z Emise dluhopisů mohou nepříznivě projevit i veškerá rizika na straně Skupiny, která jsou popsána v kapitole II. „RIZIKOVÉ FAKTORY“ části B. „RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE SKUPINY A JEJÍHO PODNIKÁNÍ A RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K RUČITELI“.

#### 2. Riziko neznalosti konečných úvěrovaných protistran a projektů

Činnost Emitenta zahrnuje poskytování financování formou úvěrů či zápůjček společností ve Skupině prostřednictvím Mateřské společnosti. Mateřská společnost může získat finanční prostředky nejen od Emitenta, ale i od dalších společností ve Skupině, proto Emitent nedokáže přesně určit konkrétní použití finančních prostředků získaných od Emitenta. Emitent také nedokáže s dostatečnou přesností určit, které společnosti ve Skupině budou dlužníky Mateřské společnosti. Emitent dále k datu Základního prospektu nemá detailní znalost o projektech ve Skupině, které budou z těchto úvěrů či zápůjček od Mateřské společnosti Emitenta financovány. Nelze tak přesně posoudit, jaké výsledky hospodaření a jakou finanční kondici budou mít společnosti ze Skupiny, jimž Mateřská společnost Emitenta poskytne úvěr či zápůjčku. Finanční a hospodářská situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů jsou závislé na schopnostech dlužníků Mateřské společnosti plnit své dluhy vůči Mateřské společnosti potažmo Emitentovi včas a v plné výši. Případné snížení finanční výkonnosti společností ve Skupině, jež přijaly úvěr či zápůjčku od Mateřské společnosti Emitenta, může vést ke snížení její schopnosti plnit své dluhy vůči Emitentovi a následně ke snížení schopnosti Emitenta splnit jeho dluhy z Dluhopisů.

### 3. Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině

Emitent je účelově založenou společností pro realizaci dluhopisových programů. Emitent plánuje využít prostředky získané emisí Dluhopisů k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině prostřednictvím Mateřské společnosti. Konkrétní společnost, která od Emitenta takový úvěr nebo zápůjčku prostřednictvím Mateřské společnosti obdrží, může poté prostředky použít jak na financování provozních, tak investičních výdajů. Splácení tohoto úvěru či této zápůjčky je poté závislé na hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Emitent je tak nepřímě vystaven i rizikům podnikání společností ze Skupiny, které jsou popsány v kapitole II. „RIZIKOVÉ FAKTORY“ části B. „RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE SKUPINY A JEJÍHO PODNIKÁNÍ A RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K RUČITELI“.

### 4. Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko nedostatku likvidních prostředků pro splácení splatných dluhů Emitenta (např. dluhů z Dluhopisů), tj. nerovnováha struktury majetku Emitenta a závazků (zejména z Dluhopisů), a to z důvodu různých termínů splatnosti závazků a kvůli portfoliu zdrojů financování Emitenta. Likvidita Emitenta může být ovlivněna zejména výsledky hospodaření společností ve Skupině Mateřské společnosti a jejich schopnosti dostát svým závazkům vyplývajícím z případných přijatých úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem včas a v plné výši. Případný nedostatek likvidních prostředků může mít negativní vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Níže uvedená tabulka ukazuje údaje z účetních záznamů Emitenta týkající se stavu peněžních prostředků, krátkodobých závazků a krátkodobých pohledávek:

| (v tis. Kč)           | k 31.12.2024 | k 31.12.2025 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Krátkodobé pohledávky | 53           | 4 618 593    |
| Krátkodobé závazky    | 159          | 65 241       |
| Peněžní prostředky    | 388          | 3 277        |

### 5. Úvěrové riziko

Emitent vstupuje ve své činnosti do vztahů, které představují potenciální riziko selhání protistrany, tj. její neschopnost dostát smluvným závazkům. V nejjednodušším případě se jedná o úvěr či zápůjčku, který Emitent poskytuje Mateřské společnosti a tato dále poskytuje úvěr či zápůjčku společnostem ve Skupině. Může však jít i o úvěrové přísliby. Vzhledem k postavení Emitenta ve Skupině je Emitent ve své schopnosti splnit své dluhy z Dluhopisů zcela závislý na schopnosti protistran dostát smluvným závazkům. Případná neschopnost Mateřské společnosti, resp. jejích protistran plnit finanční závazky vůči Emitentovi včas a v dohodnuté míře, může mít negativní vliv na hospodaření Emitenta.

### 6. Riziko konkurence

Emitent je ve své činnosti závislý na společnostech ze Skupiny. Největší konkurenční tlak je pocíťován v Segmentu realit, a to jak z pohledu výnosového portfolia (konkurence například v oblasti kancelářských budov a případné mobility nájemníků), tak v oblasti nemovitostního developmentu. Tento konkurenční tlak může ovlivnit schopnost získávat a udržet nájemce, realizovat nové projekty a dosahovat očekávaných výnosů. Zvýšená konkurence může vést k poklesu příjmů z nájemného, růstu nákladů na obsazení nemovitostí nebo ke snížení ziskovosti developerských projektů. Naopak v Segmentu energetické výroby a distribuce je, dle interního průzkumu Emitenta, konkurenční pozice společností ze Skupiny silná. Toto odvětví je též charakteristické vyššími regulačními, kapitálovými a technickými bariérami vstupu, které omezují vznik nové konkurence. Přesto nelze vyloučit změny tržního prostředí, regulačního rámce nebo technologického vývoje, které by mohly konkurenční postavení Skupiny v budoucnu ovlivnit. Ostatní segmenty jsou nemateriální. Společnosti ze Skupiny mohou působit na trzích, kde dochází ke vstupu nových konkurentů na daný trh, což může způsobit odliv zákazníků dané společnosti ze Skupiny a ve svém důsledku vést ke zhoršení finanční situace Emitenta, resp. jeho schopnosti plnit své dluhy z Dluhopisů.

Zvýšená konkurence v jednotlivých segmentech podnikání Emitenta může vést ke snížení výnosů, růstu provozních nákladů nebo poklesu marží. Takový vývoj by mohl mít nepříznivý dopad na hospodářské výsledky a podnikatelské výhledy Emitenta.

### 7. Potenciální střet zájmů mezi akcionářem Emitenta, Emitentem a Vlastníky Dluhopisů

Emitent nedokáže vyloučit, že Majoritní akcionář nezačne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny se zřetelem na prospěch odlišný od prospěchu Emitenta. Takové změny mohou mít negativní vliv na podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a jeho schopnost vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů.

## B. RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE SKUPINY A JEJÍHO PODNIKÁNÍ A RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K RUČITELI

Skupina se v rámci výkonu podnikatelské činnosti soustředí zejména na odvětví energetiky a na realitní trh. Podstatně menší část aktivit Skupiny je soustředěna na ostatní odvětví jako je zemědělství a motosport (**Ostatní odvětví**). Vzhledem k tomu, že objem investovaných zdrojů Skupiny, připadající na Ostatní odvětví tvoří pouze 7,1 % z celkově investovaných

zdrojů, nejsou v tomto Základním prospektu popisována rizika spojená s podnikáním v tomto odvětví pro jejich nevýznamnost pro Skupinu a její podnikání a Ručitele.

## B I. Finanční rizika

Finanční rizika ve vztahu ke Skupině a Ručiteli zahrnují zejména kreditní riziko, riziko likvidity a riziko změn úrokových sazeb.

### 1. Riziko likvidity

Skupina, a s ní i Ručitel, je vystavena riziku likvidity, které představuje riziko, že Skupina/Ručitel nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných závazků, např. dluhů vůči dodavatelům, věřitelům anebo zaměstnancům.

Naplní-li se rizika, nebo jen některá z nich, popsána v kapitole II. „RIZIKOVÉ FAKTORY“ části B „RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE SKUPINY A JEJÍHO PODNIKÁNÍ A RIZIKA VZTAHUJÍCÍ SE K RUČITELI“ části B II „PROVOZNÍ RIZIKA“, může dojít k takovému ovlivnění výsledků hospodaření Skupiny a s ní i Ručitele, že následkem toho nastane prodlení s výplatou výnosu z Dluhopisů a prodlení se splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů. V krajním případě při kumulaci uvedených negativ u více projektů Skupiny může dojít ke zpoždění, případně nevyplacení výnosu z předmětných Dluhopisů, včetně nevyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Níže uvedená tabulka ukazuje údaje týkající se stavu peněžních prostředků a krátkodobých závazků Skupiny k 31.12.2024 a k 31.12.2025, jež vyplývají z konsolidované účetní závěrky Mateřské společnosti za rok 2024 a 2025:

| (v tis. Kč)        | k 31.12.2024 | k 31.12.2025 |
|--------------------|--------------|--------------|
| Peněžní prostředky | 3 538 833    | 1 781 045    |
| Krátkodobé závazky | 10 774 088   | 9 381 761    |

### 2. Kreditní riziko

Skupina, a s ní i Ručitel, je vystavena kreditnímu riziku, které představuje ztráty, kterým je Skupina vystavena v případě, že její dlužníci (např. nájemci, odběratelé, zákazníci apod.) řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Skupině. Kreditní riziko je důsledkem transakcí s protistranami, z kterých vznikají Skupině finanční pohledávky, jejichž včasný tok může být kdykoliv narušen a nelze jej příliš ovlivnit. Riziko, které přichází od třetích stran ovlivňuje fungování Skupiny.

Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti společností Skupiny/Ručitele dostát svým závazkům z finančních nebo obchodních vztahů, které může vést k finančním ztrátám a negativně ovlivnit hospodářský výsledek. V konečném důsledku nedojde k plánovanému naplnění cash flow a na účtech nebude dostatek finančních prostředků nutných k vyplacení závazků z Dluhopisů. Tím dojde ke zpoždění, případně k zastavení výplat uvedených závazků.

Níže uvedená tabulka ukazuje údaje týkající se hodnoty pohledávek Skupiny k 31.12.2024 a k 31.12.2025, jež vyplývají z konsolidované účetní závěrky Mateřské společnosti za rok 2024 a 2025:

| (v tis. Kč)           | k 31.12.2024 | k 31.12.2025 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Krátkodobé pohledávky | 9 032 546    | 8 636 649    |
| Dlouhodobé pohledávky | 787 794      | 1 545 155    |

### 3. Riziko změn úrokových sazeb

Nárůst úrokových sazeb je zároveň nárůstem finančních nákladů a zdražuje tak i činnosti společností Skupiny, která bývá z významné části financována cizím kapitálem. Úrokové riziko souvisí zejména s dlouhodobými úvěry a půjčkami. Skupina využívá na financování svých investičních a rozvojových aktivit mj. zdroje externího dluhového financování. Některé závazky níže jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je tvořena podkladovou sazbou (PRIBOR, EURIBOR) zvýšenou o příslušnou marži.

K datu 31.12.2025 byly u bankovních úvěrů poskytnutých společností Skupiny úročeny pohyblivou úrokovou sazbou následující závazky:

| Dlužník                        | Věřitel                                       | Splatnost               | Účel                               | Úroková sazba      | Zůstatek v mil. Kč |
|--------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| UNICAPITAL ENERGY s.r.o.       | J&T banka a.s.                                | 30.05.2026              | akviziční a investiční financování | 12M EURIBOR+6 %    | 635,2              |
| Stodůlky Property Park s.r.o.  | Fio banka, a.s.                               | 29.07.2048              | investiční financování             | 12M PRIBOR+2 %     | 454,5              |
| Pereta Estates s.r.o.          | Komerční banka a.s.                           | 17.12.2029              | investiční financování             | 12M PRIBOR+ 1,95 % | 143,5              |
| Moravan Mléčná farma a.s.      | MONETA Money Bank, a.s.                       | do 2 měsíců od výpovědi | provozní a investiční financování  | 1M PRIBOR+ 1,61 %  | 43,0               |
| Moravan Mléčná farma a.s.      | MONETA Money Bank, a.s.                       | do 2 měsíců od výpovědi | investiční financování             | 1M PRIBOR+ 1,61 %  | 20,0               |
| Alzheimercentrum Slovakia a.s. | UniCredit Bank Czech Republic & Slovakia a.s. | 31.05.2032              | investiční financování             | 3M EURIBOR+ 2 %    | 33,3               |

|                                        |                                      |            |                          |                                    |         |
|----------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------|------------------------------------|---------|
| UCED Prodej s.r.o.                     | Komerční banka a.s.                  | na výzvu   | provozní financování     | O/N PRIBOR (denní PRIBOR) + 1,35 % | 17,3    |
| SHAKAI PROPERTY s.r.o.                 | Fio Banka, a.s.                      | 11.09.2050 | investiční financování   | 12M PRIBOR+2 %                     | 599,0   |
| UCED Přerov s.r.o.                     | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 55,9    |
| UCED Přerov s.r.o.                     | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 33,5    |
| UCED Vítkovice a.s.                    | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 32,9    |
| UCED Vítkovice a.s.                    | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 20,3    |
| UCED Vítkovice a.s.                    | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 555,0   |
| UCED Distribuce IV s.r.o.              | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 124,5   |
| UCED Distribuce IV s.r.o.              | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 9,0     |
| UCED Distribuce IV s.r.o.              | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 |                          | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 146,3   |
| UCED Bio s.r.o.                        | UniCredit Bank a.s.                  | 31.12.2030 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 1,75 %                  | 297,9   |
| UCED Bio s.r.o.                        | UniCredit Bank a.s.                  | 31.12.2030 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 1,75 %                  | 9,9     |
| UCED Bio s.r.o.                        | UniCredit Bank a.s.                  | 31.12.2030 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 1,50 %                  | 30,0    |
| UCED Bio s.r.o.                        | UniCredit Bank a.s.                  | 31.12.2030 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 1,75 %                  | 53,2    |
| UCED Kopřivnice s.r.o.                 | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 238,4   |
| UCED Kopřivnice s.r.o.                 | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 80,2    |
| UCED Kopřivnice s.r.o.                 | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 16,2    |
| UCED Distribuce s.r.o.                 | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 291,5   |
| UCED Distribuce s.r.o.                 | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 276,0   |
| UCED Chomutov s.r.o.                   | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 39,3    |
| UCED Chomutov s.r.o.                   | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 50,8    |
| UCED Distribuce II s.r.o.              | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 5,9     |
| UCED Distribuce II s.r.o.              | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 69,7    |
| UCED Distribuce II s.r.o.              | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 25,9    |
| UCED Distribuce III s.r.o.             | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 866,8   |
| UCED Distribuce III s.r.o.             | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 100,7   |
| UCED Distribuce III s.r.o.             | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 1M PRIBOR+ 2 %                     | 0,0     |
| UCED Distribuce III s.r.o.             | UniCredit Bank + Komerční banka a.s. | 31.03.2031 | investiční financování   | 3M PRIBOR+ 2 %                     | 113,0   |
| Prosluněná Property Development s.r.o. | Raiffeisenbank a.s.                  | 28.02.2029 | developerské financování | 1M PRIBOR+ 2,80 %                  | 11,6    |
| UCED Slovensko a. s.                   | Československá obchodná banka, a.s.  | 31.12.2029 | investiční financování   | 6M EURIBOR+ 2,2 %                  | 1 801,0 |
| UCED Slovensko a. s.                   | Československá obchodná banka, a.s.  | 31.12.2029 | investiční financování   | 3M EURIBOR interpolated+ 2,2 %     | 121,2   |

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 Ručitele a Skupiny, jakož i schopnost Ručitele plnit dluhy z poskytnutého ručení.

## B II. Provozní rizika

### 1. Rizika vztahující se k Segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu

Část společností ze Skupiny působí v Segmentu výroby elektrické energie a tepla, rozvodu a dodávky tepla, distribuce elektrické energie a plynu a obchodu (tyto společnosti dále jen dohromady jako **Společnosti segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu** nebo zvlášť jen jako **Společnosti segmentu energetické výroby, Společnosti segmentu**

**energetické distribuce** nebo jako **Společnosti segmentu obchodu**). Hlavní rizika podnikání těchto společností lze charakterizovat následovně:

### **1.1. Riziko regulace energetického odvětví**

Činnost Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu je předmětem řady povolení a licencí vydaných Energetickým regulačním úřadem (**ERÚ**) pro subjekty působící v České republice (**ČR**) a Úřadom pre reguláciu siet'ových odvetví (**ÚRSO**) pro subjekty působící ve Slovenské republice (**SR**). Jedná se především o licence na distribuce elektřiny, distribuce plynu, rozvod tepelné energie, výrobu tepelné energie a na výrobu elektřiny.

V případě Společností segmentu energetické výroby a distribuce působících v ČR jsou podmínky udělování licencí upraveny zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (**Energetický zákon**) a prováděcí vyhláškou ERÚ č. 8/2016 Sb., o podrobnostech udělování licencí pro podnikání v energetických odvětvích, v platném znění. V případě Společností segmentu energetické výroby a distribuce působících v SR jsou podmínky pro vydání povolení na výrobu, distribuci a dodávku tepla upraveny zákonem č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike (**Zákon o tepelnej energetike**) a podmínky pro vydání povolení na výrobu elektrické energie a na distribuci elektrické energie a plynu jsou upraveny zákonem č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov (**Zákon o energetike**). V případě Společností segmentu energetického obchodu působících v SR jsou podmínky pro vydání povolení na dodávku elektřiny a plynu upravené o Zákonem o energetike. ÚRSO vydává povolení na dobu neurčitou, ERÚ vydává licence pro distribuci na dobu neurčitou a licence na výrobu energií na dobu nejvýše 25 let s možností prodloužení. Povolení a licence může zaniknout rozhodnutím ERÚ/ÚRSO o zrušení povolení, pokud například držitel povolení závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti stanovené zákonem nebo jiným zvláštním předpisem.

Emitent nemůže zaručit, že Společnosti segmentu energetické výroby a distribuce a obchodu získají a udrží si potřebná povolení a licence. Dále nemůže zaručit, že všechny osoby jednající jménem Společností segmentu energetické výroby a distribuce a obchodu budou vždy jednat v souladu s právními předpisy, což může vyústit v sankce nebo dokonce ve ztrátu potřebných povolení. Nezískání či ztráta licencí Společnostmi segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu nebo sankce za porušení právních předpisů mohou mít nepříznivý dopad na schopnost těchto společností plnit dluhy vyplývající z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, a to včas a v plné výši, což může mít následně vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

### **1.2. Riziko změn právní úpravy v oblasti energetiky**

Společnosti Segmentu výroby, distribuce a obchodu působící v ČR jsou závislé na platné právní úpravě podnikání v oblasti energetiky. Změny právní úpravy v oblasti energetiky včetně změn vzniklých v důsledku implementace evropských předpisů v této oblasti mohou mít za následek mimo jiné změnu požadavků na získání a udržení povolení a licencí pro provozování výroby elektřiny a distribuční soustavy.

Společnosti Segmentu výroby, distribuce a obchodu působící v SR jsou závislé na platné právní úpravě podnikání v oblasti energetiky a tepelné energetiky. Činnosti těchto společností podléhají cenové regulaci. Změny právní úpravy v oblasti energetiky a tepelné energetiky, včetně změn vzniklých v důsledku provádění evropských předpisů v této oblasti mohou mít za následek mimo jiné i vliv na ekonomické výsledky. Mohlo by se jednat především o:

- a) Změnu parametrů vstupujících do výpočtu ceny podporované elektrické energie;
- b) Změnu parametrů vstupujících do výpočtu maximální ceny tepla;
- c) Podporu decentralizace výroby tepla;
- d) Právní úpravu zvýhodňující regionální distribuční společnosti před místními distribučními společnostmi.

U Společností segmentu obchodu působící v SR by se mohlo jednat především o:

- a) Rozšíření cenové regulace o nové oblasti;
- b) Změna parametrů vstupujících do výpočtu maximální ceny.

Rozsah legislativních změn je obtížně predikovat a dochází k tímto změnám velmi často. Tyto či další změny mohou mít za následek zvýšení nákladů a snížení příjmů z této činnosti. Neočekávané či nepříznivé změny v právní úpravě mohou mít nepříznivý dopad na schopnost Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu plnit dluhy vyplývající z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, a to včas a v plné výši, což může mít následně vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

### **1.3. Riziko poklesu poptávky po energiích**

Pokles poptávky zapříčiněný očekávaným nepříznivým vývojem ekonomiky, může nepříznivě ovlivnit činnost a příjmy Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu. Společnosti segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu jsou zodpovědné za přenos elektrické energie či plynu v rámci tzv. lokálních distribučních soustav, tj. vymezených částí území s počtem koncových odběrných míst od jednotek až po stovky (v závislosti na charakteru a velikosti daného vymezeného území), za výrobu elektrické energie a tepla a také za retailový prodej elektrické energie a plynu. Tržby Společností segmentu energetické distribuce jsou závislé především na objemu přenesené, resp. spotřebované elektrické

energie koncovými uživateli v lokálních distribučních soustavách Společností segmentu energetické distribuce. V době konjunktury obvykle platí, že spotřeba elektrické energie (a dalších energií, např. plynu) roste. Makroekonomická situace směřuje k očekávané recesi, s čímž je spojený očekávaný pokles poptávky po energiích. Tržby Společností segmentu energetického obchodu jsou závislé především na objemu prodané, resp. spotřebované elektrické energie, plynu a záruk původu koncovými uživateli.

Dle statistických dat k prvnímu čtvrtletí roku 2025<sup>1</sup> brutto výroba dosáhla 22,163 TWh, což představovalo meziroční růst o 9,7 %. Tuzemská brutto spotřeba meziročně vzrostla o 3,4 % na 19,10 TWh. Instalovaný výkon meziročně vzrostl o 2,6 % na 22,88 GW.

Dle statistických dat k prvnímu čtvrtletí roku 2026<sup>2</sup> brutto výroba dosáhla 21,73 TWh, což představovalo meziroční pokles o 2,1 %. Tuzemská brutto spotřeba meziročně vzrostla o 3,2 % na 19,73 TWh. Instalovaný výkon meziročně vzrostl o 0,5 % na 23,24 GW.

Vyšší cena elektřiny se skrze přenosové ztráty promítá negativně do hospodaření Společností segmentu energetické distribuce. Neočekávané či nepříznivé změny v poptávce mohou mít nepříznivý dopad na schopnost Společností segmentu energetické výroby a distribuce plnit dluhy vyplývající z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, a to včas a v plné výši, což může mít následně vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### **1.4. Riziko změn tarifů a cen energií**

Omezená část hospodářského výsledku Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu je závislá na regulovaných tarifech včetně cen elektrické energie, plynu a tepla. Tyto tarify jsou stanovovány Energetickým regulačním úřadem pro jednotlivá období. V současnosti běží šesté regulační období platné pro roky 2026 až 2030. Dle ERÚ metodika reaguje na probíhající transformaci energetiky a nastavuje podmínky pro její regulaci. Klade důraz na zajištění bezpečnosti a spolehlivosti dodávek. Také se snaží zavádět prvky flexibility, aby dokázala čelit nepředvídatelným ekonomickým šokům.<sup>3</sup>

V současné době jsou podrobné cenové podmínky stanoveny cenovým rozhodnutím, kterým se stanovují ceny za související službu v elektroenergetice a ostatní regulované ceny. Cenová rozhodnutí jsou platná až do vyhlášení nových cenových rozhodnutí, která ERÚ obvykle vydává 1x ročně. Případné budoucí změny regulovaných tarifů, zejména snižování cen, by mohly mít negativní vliv na činnost Společností segmentu energetické distribuce a následně na schopnost Společností segmentu energetické distribuce plnit dluhy vyplývající z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem prostřednictvím Mateřské společnosti, a to včas a v plné výši. Toto může mít následně vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

V případě Společností segmentu energetické výroby a distribuce a obchodu působících v SR jsou maximální ceny, stejně jako výše doplatku, stanoveny cenovým rozhodnutím ÚRSO pro konkrétní společnosti, přičemž cenové rozhodnutí vydané na první rok regulačního období platí do konce tohoto období. Cenové rozhodnutí může být změněno nebo nahrazeno novým cenovým rozhodnutím.

ERÚ v letošním roce pokračuje v přípravě inovativního tarifního systému, jehož cílem je efektivnější využití elektrizační soustavy a spravedlivější rozdělení nákladů na její provoz. Nová tarifní struktura bude více zohledňovat rezervovanou a skutečně využívanou kapacitu odběrných míst, což má motivovat účastníky trhu k optimalizaci spotřeby a přispět ke snížení budoucích nákladů na rozvoj distribučních sítí. První etapa zavádění je plánována od roku 2027 pro odběratele připojené na hladinách vysokého a velmi vysokého napětí.<sup>4</sup>

#### **1.5. Riziko klimatických výkyvů a sezónního charakteru poptávky po energii**

Příjmy a výsledky činností Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu jsou předmětem klimatických a sezónních změn. Spotřeba elektrické energie je do jisté míry závislá na klimatických podmínkách. Obecně je spotřeba elektrické energie, plynu a tepla vyšší v zimních měsících. Výkyvy od běžného klimatického cyklu mohou vyústit ve snížení poptávky po elektrické energii, plynu a teple. Spotřeba elektrické energie může být také ovlivněna vlnami sucha a horka v letních měsících. Neočekávané a nepříznivé změny klimatických podmínek mohou vést ke snížení příjmů Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu. To může mít nepříznivý dopad také na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### **1.6. Riziko zahraničních vlivů**

Hospodářská činnost Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu je ovlivněna mezinárodní propojeností energetických trhů a přenosových soustav. Nepříznivý vývoj na zahraničních trzích může mít negativní dopad

<sup>1</sup> Zdroj: Čtvrtletní zpráva o provozu elektrizační soustavy České republiky za I. čtvrtletí 2025 (ERÚ)

<sup>2</sup> Zdroj: Čtvrtletní zpráva o provozu elektrizační soustavy České republiky za I. čtvrtletí 2026 (ERÚ)

<sup>3</sup> Zdroj: Metodika Cenové regulace pro období 2026-2030 (ERÚ)

<sup>4</sup> Zdroj: Efektivní využívání přenosové soustavy a distribučních soustav na hladinách VVN a VN v oblasti výkonové složky odběru elektřiny (ERÚ)

na hospodaření Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu, což může mít dopad také na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

### **1.7. *Riziko vnitropolitických vlivů***

Hospodářská činnost Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu je ovlivněna politickými rozhodnutími, a to nezávisle od příslušných regulačních orgánech. Neočekávané změny, například změny sazby daně, mohou mít dopad také na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

### **1.8. *Riziko selhání, poruch, odstávek, přírodních katastrof, sabotáží a teroristických útoků***

Distribuční soustavy, produkční infrastruktura, informační systémy a další zařízení Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu mohou být předmětem selhání, poruchy, havárie, plánované či neplánované odstávky, omezení kapacity, porušení bezpečnosti nebo fyzického poškození v důsledku přírodních katastrof (jako jsou bouře, záplavy nebo zemětřesení), sabotáže, terorismu či kybernetických hrozeb. Takové skutečnosti mohou způsobit nefunkčnost zařízení Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu, způsobit snížení příjmu a dodatečné náklady spojené s opravou či nahrazením poškozeného zařízení. To může mít nepříznivý dopad na schopnost Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu plnit dluhy vyplývající z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, a to včas a v plné výši, což může mít za následek neschopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

### **1.9. *Riziko spojené s válečnými konflikty***

Společnosti segmentu energetického obchodu mohou čelit rizikům v důsledku geopolitického napětí na Blízkém východě, zejména v souvislosti s konfliktem v Íránu. Případná eskalace konfliktu nebo omezení dopravy v Hormuzském průlivu může narušit mezinárodní obchod s ropou a zkapalněným zemním plynem, což může vést ke zvýšené volatilitě cen energií na světových trzích. Takový vývoj se může nepříznivě promítnout do cen elektřiny a plynu i v Evropě, která je součástí globálně propojeného energetického trhu. Dlouhodobější narušení dodávek nebo růst cen energetických komodit může mít nepříznivý dopad na provozní náklady a hospodářské výsledky Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu.

Společnosti segmentu energetického obchodu čelí významným rizikům v důsledku probíhajícího konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem. Válka již narušila dodavatelsko-odběratelské vztahy, což způsobilo extrémní volatilitu cen energií. Nadále jsou však na místě obavy o stabilitu dodávek plynu, a to i přes uvalené sankce a snahy evropské unie snížit závislost na ruských energiích. Navíc tyto snahy mohou ještě více ovlivnit dynamiku energetického segmentu, což může povést k vyšším provozním nákladům a dalším regulačním rizikům.

Potenciální dopady na Společnosti segmentu energetické distribuce jsou eliminovány zejména zaměřením energetické části skupiny na distribuci elektřiny. Vlastní obchod s komoditou je pouze doplňkovou službou v portfoliu. V dlouhodobém horizontu by odběratelé elektrické energie distribuované Společnostmi segmentu energetické distribuce, orientovaní na ruský trh, mohli, v důsledku války na Ukrajině, uzavřít kontrakty na menší rezervovanou kapacitu, což se potenciálně může projevit v menším zisku, a to do doby, než se takoví odběratelé nepřeorientují na jiné trhy. Pokud by taková situace nastala, hledaly by Společnosti segmentu energetické distribuce nové odběratele, kteří nejsou orientovaní na ruský trh. V důsledku válečného konfliktu na Ukrajině však k podstatnému ovlivnění odběrů v provozovaných LDS nedošlo a nedochází.

Palivem kogeneračních jednotek je zemní plyn. Trh se zemním plynem je ovlivněn skutečností, že Rusko je významným dodavatelem této suroviny.

Neschopnost Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu plnit své dluhy vůči Emitentovi včas a v plné výši může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své závazky z Dluhopisů.

### **1.10. *Riziko strukturálních změn v energetice***

Rizika spojená s negativním vývojem makroekonomické situace spolu s riziky spojenými s válečnými konflikty na Ukrajině a na Blízkém východě mohou vést k hlubším strukturálním změnám v energetice, s ohledem na původ a charakter produktivních zdrojů. Potenciální nepříznivé dopady strukturálních změn jsou závislé od charakteru hospodářské činnosti Skupiny. Potenciální dopady na Společnosti segmentu energetické distribuce jsou eliminovány zejména zaměřením energetické části skupiny na distribuci elektřiny, která je nezávislá na zdrojích energie.

Společnosti segmentu energetické výroby by mohly být ovlivněny změnou více. Strukturální změny v energetice spojené například s vyšším zapojením obnovitelných zdrojů povedou k vyšším výkyvům v dodávkách elektrické energie a tím pádem k vyšší poptávce po podpůrných službách.

Společnosti Segmentu energetické výroby, které vlastní kogenerační jednotky, jsou vystaveny riziku strukturálních změn, jako například nutnost přechodu na nízkoemisní technologie, tlak na zvyšování účinnosti, či integraci obnovitelných zdrojů. To je i důvod pro změnu obchodního modelu, kdy tyto společnosti vedle výroby elektrické energie rozšiřují svoje služby o služby výkonové rovnováhy pro přenosovou soustavu. Navzdory neustálé snaze zlepšovat technologie a zvyšovat efektivitu nelze vyloučit negativní vlivy strukturálních změn v energetice na hospodářské výsledky Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu. Dále není možné vyloučit, že s probíhajícími změnami bude potřeba vynaložit dodatečné investice, což by mohlo mít nepříznivý vliv na hospodaření těchto společností, což může vést k neschopnosti Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu plnit své dluhy vůči Emitentovi včas a následně může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své závazky z Dluhopisů v plné výši.

### 1.11. Riziko tržních změn v energetice

Společnosti segmentu energetického obchodu jsou plně vystaveny negativnímu vývoji na trhu s plynem, elektřinou a emisními povolenkami. Tato rizika jsou částečně mitigována specifickými smluvními podmínkami, které částečně limitují případné ztráty Společností segmentu energetického obchodu. Dále mají Společnosti segmentu energetického obchodu také stanovené limity finanční a otevřené pozice, které jsou přísně monitorovány, přičemž se zároveň řídí přísnými interními procesy pro zajištění souladu. Navzdory implementovaným opatřením a expertním odhadům je nemožné tržní rizika zcela mitigovat. Proto neočekávané události na trhu s energiemi by mohly vést k neschopnosti Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu plnit své dluhy vůči Emitentovi včas a v plné výši může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své závazky z Dluhopisů.

Společnosti segmentu energetické výroby čelí negativnímu vývoji na trhu s energiemi, zejména kvůli volatilním cenám paliv, jako je plyn, a také cenám vyrobené elektřiny a emisním povolenkám. Tyto faktory mají přímý dopad na výrobní výnosy a náklady. I když jsou tržní vlivy částečně kompenzovány regulačními rozhodnutími, nelze předpokládat, že tato regulace zůstane stabilní v dlouhodobém horizontu. Jakékoli změny v regulaci by mohly vést k neschopnosti Společností v oblasti energetické výroby, distribuce a obchodu splnit své závazky vůči Emitentovi včas a v plné výši, což by mohlo negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit své závazky z dluhopisů.

### 1.12. Riziko kreditních změn v energetice

Společnosti v segmentu energetického obchodu čelí rizikům spojeným s platební neschopností svých dlužníků. Kreditní riziko u retailových zákazníků v energetice zahrnuje potenciální ztráty z důvodu platební neschopnosti nebo opožděných plateb, což může mít přímý dopad na likviditu Společností v segmentu energetického obchodu. Společnosti v segmentu energetického obchodu hodnotí kredibilitu akvizičních zákazníků a pravidelně přehodnocují kredibilitu retenčních zákazníků. Tato rizika jsou částečně mitigována diverzifikací zákaznického portfolia a specifickými smluvními podmínkami. Platební neschopnost dlužníků může vést ke snížení příjmů Společností segmentu energetického obchodu. To může mít nepříznivý dopad také na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Níže uvedené tabulky ukazují stav pohledávek Společností v segmentu energetického obchodu po splatnosti k 31.5.2026\*:

ELGAS, s.r.o.:

| počet dní po splatnosti | hodnota v EUR    |
|-------------------------|------------------|
| 1–7 dní                 | 20 100           |
| 8 – 14 dní              | 211 195          |
| 15 – 30dní              | 258 860          |
| 31 – 90 dní             | 197 615          |
| 91–180 dní              | 214 606          |
| 181–365 dní             | 129 507          |
| Více jak 365 dní        | 391 893          |
| <b>Celkem</b>           | <b>1 423 776</b> |

Společnost ELGAS, s.r.o. dosáhla za období leden–duben 2026 tržeb ve výši 72,6 mil. EUR. Pohledávky po splatnosti tak představují přibližně 1,96 % celkových tržeb.

UCED Prodej s.r.o.:

| počet dní po splatnosti | hodnota v CZK    |
|-------------------------|------------------|
| 1–7 dní                 | 468 132          |
| 8 – 14 dní              | 0                |
| 15 – 30dní              | 0                |
| 31 – 90 dní             | 297 923          |
| 91–180 dní              | 0                |
| 181–365 dní             | 605 000          |
| Více jak 365 dní        | 0                |
| <b>Celkem</b>           | <b>1 371 055</b> |

Společnost UCED Prodej s.r.o. dosáhla za období leden–květen 2026 tržeb ve výši 117,4 mil. Kč. Pohledávky po splatnosti tak představují přibližně 8,56 % celkových tržeb.

\* Údaje uvedené v tabulkách představují neauditované údaje.

### 1.13. Riziko operačních změn v energetice

Společnosti v segmentu energetického obchodu čelí rizikům, která mohou částečně ovlivnit efektivitu. Mezi klíčová rizika patří kybernetické hrozby a lidské chyby, které mohou způsobit potenciální ztráty.

Společnosti v segmentu energetické výroby a distribuce čelí rizikům, která mohou ovlivnit efektivitu a bezpečnost. Klíčová rizika zahrnují poruchy, které mohou vést k neplánovaným odstávkám a zvýšeným nákladům na údržbu nebo lidskou chybu, která může způsobit nehody a provozní neefektivnost. I když se společnosti v segmentu energetické výroby a distribuce drží přísných procesů a plánů údržby, které pomáhají zmírnit tato rizika a zajistit stabilní provoz, není možné vyloučit neočekávané události nad rámec předpokládaných rizik. Ty by následně mohly vést k neschopnosti Společností segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu plnit své dluhy vůči Emitentovi včas a v plné výši může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své závazky z Dluhopisů.

## **2. Rizika vztahující se k Segmentu realit**

Část společností ze Skupiny působí v Segmentu realit (tyto společnosti dále jen **Společnosti segmentu realit**). Hlavní rizika podnikání těchto společností lze charakterizovat následovně:

### **2.1. *Riziko spojené s developerskou výstavbou***

S ohledem na běžnou délku doby, která uplyne od přípravy do realizace developerských projektů, může dojít k nepředvídaným změnám na trhu s nemovitostmi. Získání povolení nezbytných pro realizaci projektu, včetně posouzení vlivů na životní prostředí (EIA) a zejména v důsledku přetrvávajících obtíží při zavádění digitalizace stavebních řízení dle nového stavebního zákona, může způsobit zdržení realizace projektu, což může mít za následek zvýšení nákladů projektu. Mohou vyvstat spory ve vztahu k vlastnickému právu k pozemkům a právním či faktickým vadám pozemků. Ke zdržení v povolovacích procesech dochází vlivem současného stavu legislativy v oblasti povolování staveb zejména nedodržováním správních lhůt stavebními úřady téměř ve všech developerských projektech i po zavedení již zmíněné digitalizace, avšak žádné toto zdržení v povolovacích procesech nemá zásadní vliv na realizaci developerských projektů, kdy největší část povolovacích řízení byla zahájena před účinností nového stavebního řízení. V současné době Skupina neřeší právní spory ve vztahu k vlastnickému právu k pozemkům či faktickým vadám pozemků. V důsledku nepříznivých změn na trhu s nemovitostmi oproti stavu předpokládanému připraveným developerským projektem Společností segmentu realit může realizovaný developerský projekt ztratit významnou část zisku, a může tak být u relevantních Společností segmentu realit ohrožena jejich schopnost dostát dluhům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, což může v důsledku ovlivnit schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Development nemovitostí je jedním z hlavních pilířů strategie nabývání a zhodnocování nemovitostí (nemovitostních investic). Díky velkému objemu této činnosti je vysoce pravděpodobné i umístění finančních prostředků Emitentem do těchto projektů formou poskytnutých úvěrů. Související riziko (potenciální dopad na Emitenta) je nutno charakterizovat jako vyšší.

### **2.2. *Riziko nevhodné lokality developerských projektů***

Lokalita zvolená pro developerský projekt se může ukázat nebo stát nevhodnou pro příslušný investiční záměr. Což může mít vliv na možnost příslušnou nemovitost pronajmout či prodat za podmínek předvídaných developerským projektem. To může mít negativní vliv na příjmy Společností segmentu realit a jejich schopnost plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem včas a v plné výši, což může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Skupina má developerské aktivity zejména v Praze a okolí. Při výběru vhodných pozemků pro development pak skupina zkoumá rizika a jejich vliv na zejména budoucí výnosy v kontextu kvalita produktu versus dosažitelné výnosy z prodeje či pronájmu v dané lokalitě. Toto riziko je možné hodnotit jako nízké.

### **2.3. *Riziko růstu pořizovacích nákladů***

Výsledek developerského projektu závisí na výši pořizovacích nákladů. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. V případě nástupu tohoto rizika by došlo k ohrožení ekonomiky Společností segmentu realit s následkem nenaplnění plánovaného cashflow, což by mohlo mít za následek neschopnost plnit řádně a včas závazky vůči Emitentovi. Hospodářská ztráta může negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů. Pořizovací náklady, tj. zejména cena materiálů a stavebních prací při výstavbě nemovitostí standardně tvoří i více než polovinu veškerých nákladů na realizaci developerských projektů a jsou klíčovým nákladovým faktorem ovlivňujícím hospodářský výsledek Společností segmentu realit. Společnosti segmentu realit na růst cen materiálů a prací průběžně reagují zvyšováním koncových cen, to však vždy s určitou prodlevou nezbytnou k přijetí přiměřené obchodní reakce přijatelné pro koncové zákazníky, tedy v každém případě alespoň s krátkodobým negativním dopadem na hospodaření Společností segmentu realit. Potenciální další růst cen materiálů a stavebních prací, resp. neschopnost Společností segmentu realit na tento včas adekvátně reagovat za současného udržení zákazníků, by mohl významným způsobem ztížit podnikání Společností segmentu realit na nemovitostním trhu. Pokud se toto riziko objeví u Společností segmentu realit, která je příjemcem peněz od Emitenta, může dojít k ohrožení schopnosti Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů, nicméně trh se významně od dob covidové pandemie a začátku vojenského konfliktu na Ukrajině ustálil a v roce 2026 vykazuje stabilní úroveň, přičemž meziroční růst cen stavebních prací se pohybuje v jednotkách procent.

### **2.4. *Riziko nezískání veřejnoprávního povolení***

Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s legislativou České republiky. Jedná se zejména o soulad plánované výstavby s územním plánem a dále získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Implementace nového stavebního zákona je doprovázena přetrvávající nejistotou, neboť jak orgány státní správy, tak stavebníci, projekční a inženýringové společnosti se stále přizpůsobují novým legislativním postupům.

Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. V důsledku absence platných povolení mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti pro příslušnou Společnost segmentu realit. Pokud by taková společnost byla dlužníkem Emitenta, nemusela by být schopna plnit své závazky vůči Emitentovi, což může mít zprostředkovaně vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

V současné době řeší společnosti Segmentu realit developerské projekty v různých stádiích povolovacích procesů – změn územních plánů, územních řízení, stavebních povolení či společných řízení. V podbodu 2.2.2 bodu 2.2 článku 2 kapitoly VII. „INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ“ tohoto Základního prospektu jsou zmíněny pouze významnější projekty, jež jsou realizovány společnostmi Segmentu realit.

## 2.5. *Riziko subdodavatelů*

Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena se smluvní dokumentací se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednané až v průběhu výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám ve výstavbě, k prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení termínu trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní dodávku. Mohou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesní pojistkou. Pro krytí rizik procesu výstavby se standardně uzavírají stavebně-montážní pojištění s křížovou odpovědností účastníků výstavby – investora, projektantů i dodavatelů stavby. Ceny stavebních materiálů i prací se stabilizovaly. V očekávání zhoršení stavu hospodářství se dá předpokládat, že méně silné dodavatelské firmy se mohou dostat do insolvenčních řízení. Tato rizika se mohou negativně odrazit v hospodářské situaci příslušné Společnosti segmentu realit. Pokud by taková společnost byla dlužníkem Emitenta, nemusela by být schopna plnit řádně a včas své závazky vůči Emitentovi, což může mít zprostředkovaně vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

## 2.6. *Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor*

Společnosti segmentu realit pronajímají především kancelářské budovy, nebytové prostory určené k provozování maloobchodu (dále také „retailové prostory“) a poskytují rezidenční nájemní bydlení. V rámci kancelářských budov a retailových prostor těchto budov jsou vždy jednotky nájemců s významnou částí pronajatého prostoru alokované na jednoho nájemce. Nájemní smlouvy jsou většinou uzavírány na dobu určitou 5 let nebo na dobu neurčitou s výpovědní dobou 6 měsíců. Prostory pronajímané v rámci nemovitostí vlastněných Společnostmi segmentu reality mohou zůstat delší dobu neobsazené, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících nájemních smluv se neobsazenými mohou stát. To může vést ke snížení příjmů Společností segmentu reality, což by mohlo mít negativní vliv na schopnost těchto společností dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem. Toto může mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Níže uvedená tabulka uvádí obsazenost pronajímaných prostor k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

| <b>Společnost</b>                                                          | <b>Aktivum</b>                          | <b>Obsazenost</b> |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| <b>Pereta Estates s.r.o.</b>                                               | Administrativní budova S9 Florenc Praha | 100 %             |
| <b>BONUM reality, s.r.o.</b>                                               | Administrativní budova Olomouc          | 100 %             |
| <b>Stodůlky Property Park s.r.o.<br/>a Stodůlky Property Park B s.r.o.</b> | polyfunkční areál v Praze               | 99 %              |

## 2.7. *Riziko poškození nemovitostí*

Vlastněné nemovitosti mohou být poškozeny v důsledku živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události. To může způsobit snížení příjmů plynoucích z nájemného a vyvolat dodatečné náklady spojené s opravou či nahrazením poškozených nemovitostí, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Společností segmentu reality a na jejich schopnost plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. U nemovitostí v režimu developmentu / výstavby je předmětné riziko zcela nebo převažující měrou přeneseno na dodavatele / zhotovitele stavby do okamžiku konečného převzetí. Živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události na vlastněných nemovitostech jsou valnou měrou pojištěny, míra plnění se v průměru pohybuje mezi 55 až 70 % uvažované výše škody podle původu vzniku škody a konkrétní pojistné smlouvy. Riziko poškození nemovitostí, resp. jeho dopad na Emitenta lze označit za nižší v porovnání s ostatními riziky v Segmentu realit.

## 2.8. *Rizika související s vývojem tržního nájemného*

Společnosti segmentu realit jsou vystaveny riziku kolísání tržního nájemného. V případě budoucí klesající tendence u nájemného může dojít ke snížení příjmů těchto společností a snížení rentability realizovaných projektů v Segmentu realit. Nižší nájemné může mít nepříznivý vliv na ocenění nemovitostí vlastněných danými společnostmi. Pokud by Společnosti segmentu realit nedosahovaly očekávaných výsledků, mělo by to negativní vliv na jejich schopnost splnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a ve svém důsledku i negativní vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Historická zkušenost s vývojem tržního nájemného ukazuje na jeho poměrně dostatečnou rezistenci při poklesu výkonnosti ekonomiky; citlivěji reaguje na fázi ekonomického cyklu obsazenost objektů. Riziko zhoršení kupní

síly obyvatelstva a jeho důsledky pro Emitenta lze označit za nižší v porovnání s ostatními riziky v Segmentu realit. Vzhledem ke stavu legislativy povolování nových staveb se ale dá předpokládat, že nové byty budou na trh uváděny se zpožděním, a v menším počtu, tudíž bude více lidí delší dobu nucené bydlet v nájmech.

## **2.9. Rizika zhoršení kupní síly obyvatelstva v oblasti výstavby rezidenčního bydlení**

Společnosti segmentu realit zabývající se výstavbou rezidenčního bydlení jsou vystaveny riziku zhoršení kupní síly obyvatelstva, a to zejména v důsledku inflace, přetrvávajících vysokých cen nemovitostí, a i přes postupné snižování úrokových sazeb ČNB v průběhu let 2024-2025 stále relativně vyšší náklady na hypoteční financování oproti předcovidovému období. Část kupujících, zejména ve středním příjmovém pásmu, stále odkládá pořízení vlastního bydlení. Zhoršená kupní síla obyvatelstva může způsobit nemožnost prodat nebo pronajmout vystavěné byty za plánovanou cenu a tím negativně ovlivnit hospodaření těchto společností. Toto může mít vliv na hospodářský výsledek Společností segmentu realit, které se zabývají výstavbou rezidenčního bydlení a jejich schopnost plnit svoje závazky vůči Emitentovi, což v důsledku může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

## **2.10. Změna preferencí zákazníků**

Případné budoucí změny preferencí zákazníků způsobené např. vývojem cenové hladiny bytů nebo změny životní úrovně zákazníků, obzvláště ve spojení s rizikem zhoršení hospodářského vývoje společnosti v důsledku přetrvávající geopolitické nejistoty, zvýšené inflace a celkového zpomalení výkonosti ekonomiky v roce 2025, mohou vést ke snížení poptávky po vlastním bydlení oproti bydlení nájemnímu, toto by v důsledku mohlo vést ke snížení výnosů z prodeje bytů například snížením prodejní ceny, což by mělo nepříznivý dopad na hospodářský výsledek těchto Společností segmentu realit, které se zabývají výstavbou rezidenčního bydlení. Případná hospodářská ztráta těchto společností by ovlivnila i platební schopnost Emitenta.

## **2.11. Riziko spojené s válečnými konflikty**

Válečný konflikt na Ukrajině, trvající od února 2022, nadále představuje rizikový faktor pro společnosti působící v Segmentu realit, a to i přes zřetelné zmírnění jeho přímých dopadů do konce roku 2025. Ceny energií na evropských trzích se po extrémní volatilitě z let 2022–2023 v průběhu roku 2024 a 2025 stabilizovaly na úrovních sice vyšších než předválečných, avšak předvídatelných a pro plánování developerských projektů zvládnutelných. Rovněž ceny stavebních materiálů a dostupnost zahraničních pracovníků se v roce 2025 normalizovaly, přičemž dodavatelské řetězce vykazují výrazně nižší míru poruchovosti než v předchozích letech. Přesto nelze zcela vyloučit opětovnou eskalaci konfliktu nebo nové geopolitické šoky, jež by mohly negativně ovlivnit energetické trhy a zásobovací řetězce a tím i hospodaření realitních společností a jejich schopnost plnit závazky vůči Emitentovi.

Vojenské konflikty na Blízkém východě představují pro Společnosti segmentu realit rizikový faktor, ačkoli jejich dopady na český realitní a developerský trh jsou převážně nepřímé. Potenciální eskalace těchto konfliktů může vést zejména k růstu cen energetických komodit, ropy a zemního plynu, což by se mohlo promítnout do zvýšení nákladů na výstavbu a provoz nemovitostí. Současně nelze vyloučit negativní dopady na inflaci, úrokové sazby a dostupnost financování, které mají přímý vliv na poptávku po nemovitostech, ekonomickou návratnost developerských projektů a investiční aktivitu na realitním trhu. V případě závažnějšího zhoršení geopolitické situace může rovněž dojít k narušení některých dodavatelských řetězců nebo ke zvýšení nejistoty na finančních trzích, což by mohlo vést k odkládání investičních rozhodnutí a zpomalení realizace nových projektů. Přestože k datu tohoto Základního prospektu nejsou identifikovány žádné bezprostřední významné negativní dopady těchto konfliktů na hospodaření Společností segmentu realit, nelze vyloučit, že další eskalace geopolitického napětí by mohla nepříznivě ovlivnit jejich hospodářské výsledky a schopnost plnit závazky vůči Emitentovi.

## **B III. Rizika vztahující se k Ručiteli**

### **1. Riziko ručitele jako holdingové společnosti**

Ručitel je holdingovou společností zastřešující aktivity Skupiny, která primárně drží, spravuje a případně i financuje Dceřiné společnosti a sám nevykonává jinou významnější podnikatelskou činnost. Ručitel je závislý na úspěšnosti podnikání Dceřiných společností a jimi přímo nebo nepřímo ovládaných osob. Pokud by Dceřiné společnosti nedosahovaly očekávaných výsledků nebo by jejich schopnost vykonat platby (např. dividend, úroků) ve prospěch Ručitele byla omezena z jiných důvodů (např. legislativou, smlouvami apod.), mohlo by to mít významný negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost plnit dluhy z titulu ručení.

## **C. RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM**

Investice do Dluhopisů je riziková. Při investování do Dluhopisů mohou investoři ztratit hodnotu celé své investice, nebo její části. Níže Emitent uvádí podstatné rizikové faktory za účelem posouzení rizik spojených s Dluhopisy:

## 1. Riziko likvidity

Pokud budou Dluhopisy kterékoli Emise vydávány jako dluhopisy, které mají být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, zamýšlí Emitent požádat o jejich přijetí k obchodování na BCPP. Konkrétní segment regulovaného trhu BCPP, na kterém mohou být Dluhopisy takto přijaty k obchodování, bude upřesněn v příslušných Konečných podmínkách. Konečné podmínky mohou rovněž stanovit, že Dluhopisy takové Emise budou obchodovány na jiném regulovaném trhu nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu. Bez ohledu na úmysl přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že Dluhopisy k obchodování skutečně budou přijaty, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít nepříznivý dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu, za jakou by je mohl prodat, pokud by likvidní trh pro Dluhopisy existoval.

## 2. Riziko předčasného splacení

V Konečných podmínkách bude stanoveno, zda má Emitent právo splatit Dluhopisy příslušné Emise před datem jejich splatnosti. Pokud Emitent splatí jakékoli Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Možnost předčasného splacení může limitovat tržní cenu Dluhopisů po celou dobu, kdy je toto předčasné splacení možné či v době předcházející tomuto možnému předčasnému splacení.

## 3. Emitent může přijmout další dluhové financování

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta, které by vyplývalo z Emisních podmínek. Přijetí 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. K datu tohoto Základního prospektu Emitent nepřijal žádné další dluhové financování.

## 4. Investice může být nepříznivě ovlivněna poplatky

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných zprostředkovatelem Emise dluhopisů a/nebo zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných Centrálním depozitářem či jiným 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.

## 5. Riziko inflace

Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Podle nejnovější prognózy ČNB zveřejněné 7.5.2026<sup>5</sup> bude inflace v roce 2026 v blízkosti 2 % cíle, na počátku roku 2027 mírně zrychlí. Růst domácí ekonomické aktivity se bude pohybovat nad 2 % a bude ve výhledu postupně zrychlovat. Pokud však nastane situace, na základě které se tato prognóza neaplní, a výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

## 6. Koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent ani kterýkoliv člen jeho Skupiny 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 ani kteréhokoli člena jeho koncernu v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, které se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů investovanou částku 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.

## 7. Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu, popřípadě, že úroky z Dluhopisů či

<sup>5</sup> Zdroj: Prognóza ČNB – jaro 2026 (Česká národní banka)

jejich jmenovitou hodnotu nebude schopen vyplatit v řádném termínu, a hodnota Dluhopisů pro Vlastníky Dluhopisů při jejich splacení či jejich prodeji na trhu může být nižší než výše původní investice Vlastníků dluhopisů, přičemž za určitých okolností může být hodnota Dluhopisu nulová.

## 8. Riziko srážek daní nebo poplatků

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a výplaty úrokových či jiných výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků, a to ať už za aktuálního právního stavu, tak právního stavu v budoucnu, pokud v příslušném Doplněku dluhopisového programu není stanoveno jinak. Pokud dojde vlivem budoucí změny zákonů k jakékoli srážce daní nebo poplatků, výnos Vlastníků dluhopisů bude nižší, než kdyby k takové srážce daní nebo poplatků nedošlo. Vlastníci dluhopisů jsou proto vystaveni riziku, že k takovým srážkám daní nebo poplatků může v budoucnu v návaznosti na případné změny v daňové legislativě České republiky dojít, což může mít vliv na výnosnost jejich investice.

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být dále vědomi toho, že mohou být povinni zaplatit daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. Potenciální investoři by měli jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně svého individuálního zdanění v návaznosti na to, které země jsou oni daňovými rezidenty. Případné budoucí změny daňových předpisů mohou dále způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastník dluhopisů původně předpokládal, nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal. Vlastníci dluhopisů jsou odpovědní za veškeré daňové povinnosti, které jim mohou vzniknout z jakýchkoli plateb ve vztahu k Dluhopisům, a to bez ohledu na jurisdikci, vládní nebo regulační orgán, státní orgán nebo místní požadavky v oblasti zdanění. Emitent neodškodní Vlastníky dluhopisů v souvislosti s žádnými daněmi, poplatky a dalšími výdaji, které Vlastníkům dluhopisů vzniknou v souladu s platbami z Dluhopisů. Podrobnější informace o zdanění jsou uvedeny v kapitole IX. „ZDANĚNÍ“.

## 9. Riziko úrokových sazeb

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

Vlastník dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb a nejistých úrokových výnosů. Pohyblivé úrokové sazby nedávají jistotu určení výnosu Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Investování do těchto Dluhopisů s sebou nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou, a to, že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší než výnos dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou za stejné období. Investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že trh takových Dluhopisů může být velice volatilní (v závislosti na volatilitě podkladových úrokových sazeb) a historické hodnoty úrokových sazeb nemohou být považovány za jakoukoli indikaci či příslib budoucího vývoje takových úrokových sazeb.

V případě Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou, jež je pro příslušné Výnosové období stanovena ve výši Dostupné hodnoty Míry inflace, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku, že úrokový výnos bude nulový, a to v případě, že Hodnota Míry inflace bude záporná.

Níže uvedený přehled ukazuje vývoj referenční sazby EURIBOR a PRIBOR za období od ledna 2025 do června 2026 s uvedením oficiálního zdroje, ze kterých byly údaje čerpány. V případě sazeb PRIBOR je zdrojem oficiální veřejná databáze ČNB označována jako ARAD. V případě sazeb EURIBOR je zdrojem oficiální veřejná databáze označovaná jako Statistical Data Warehouse odvolávající se na Refinitiv jako primární zdroj ECB prezentovaných dat. V obou případech jde o měsíční průměry zaštitěné oběma centrálními bankami.

PRIBOR (průměr)

Oficiální data ČNB z databáze ARAD

<https://www.cnb.cz/arad/#/cs/search/PRIBOR%20PR%C5%AEM%C4%9AR>

| PRIBOR  | 3M   | 6M   | 12M  |
|---------|------|------|------|
| 06.2026 | 3,68 | 3,79 | 3,93 |
| 05.2026 | 3,56 | 3,68 | 3,81 |
| 04.2026 | 3,57 | 3,62 | 3,68 |

|         |      |      |      |
|---------|------|------|------|
| 03.2026 | 3,55 | 3,57 | 3,60 |
| 02.2026 | 3,48 | 3,45 | 3,41 |
| 01.2026 | 3,50 | 3,50 | 3,47 |
| 12.2025 | 3,54 | 3,57 | 3,60 |
| 11.2025 | 3,55 | 3,58 | 3,61 |
| 10.2025 | 3,53 | 3,54 | 3,54 |
| 09.2025 | 3,49 | 3,48 | 3,48 |
| 08.2025 | 3,50 | 3,49 | 3,48 |
| 07.2025 | 3,49 | 3,48 | 3,46 |
| 06.2025 | 3,51 | 3,49 | 3,41 |
| 05.2025 | 3,54 | 3,47 | 3,37 |
| 04.2025 | 3,68 | 3,55 | 3,44 |
| 03.2025 | 3,72 | 3,61 | 3,53 |
| 02.2025 | 3,76 | 3,65 | 3,57 |
| 01.2025 | 3,88 | 3,75 | 3,66 |

#### EURIBOR (průměr)

Oficiální data ECB ze Statistical Data Warehouse

3M [https://sdw.ecb.europa.eu/quickview.do?SERIES\\_KEY=143.FM.M.U2.EUR.RT.MM.EURIBOR3MD\\_.HSTA](https://sdw.ecb.europa.eu/quickview.do?SERIES_KEY=143.FM.M.U2.EUR.RT.MM.EURIBOR3MD_.HSTA)

6M [https://sdw.ecb.europa.eu/quickview.do?SERIES\\_KEY=143.FM.M.U2.EUR.RT.MM.EURIBOR6MD\\_.HSTA](https://sdw.ecb.europa.eu/quickview.do?SERIES_KEY=143.FM.M.U2.EUR.RT.MM.EURIBOR6MD_.HSTA)

12M [https://sdw.ecb.europa.eu/quickview.do?SERIES\\_KEY=143.FM.M.U2.EUR.RT.MM.EURIBOR1YD\\_.HSTA](https://sdw.ecb.europa.eu/quickview.do?SERIES_KEY=143.FM.M.U2.EUR.RT.MM.EURIBOR1YD_.HSTA)

| EURIBOR | 3M     | 6M     | 12M    |
|---------|--------|--------|--------|
| 06.2026 | 2,3390 | 2,5955 | 2,7975 |
| 05.2026 | 2,2261 | 2,5364 | 2,8042 |
| 04.2026 | 2,1753 | 2,4537 | 2,7468 |
| 03.2026 | 2,1094 | 2,3219 | 2,5651 |
| 02.2026 | 2,0113 | 2,1435 | 2,2207 |
| 01.2026 | 2,0277 | 2,1371 | 2,2450 |
| 12.2025 | 2,0484 | 2,1394 | 2,2671 |
| 11.2025 | 2,0416 | 2,1310 | 2,2169 |
| 10.2025 | 2,0344 | 2,1068 | 2,1873 |
| 09.2025 | 2,0273 | 2,1023 | 2,1715 |
| 08.2025 | 2,0211 | 2,0844 | 2,1139 |
| 07.2025 | 1,9863 | 2,0553 | 2,0791 |
| 06.2025 | 1,9836 | 2,0497 | 2,0809 |
| 05.2025 | 2,0913 | 2,1169 | 2,0804 |
| 04.2025 | 2,2482 | 2,2010 | 2,1424 |
| 03.2025 | 2,4424 | 2,3854 | 2,3984 |
| 02.2025 | 2,5249 | 2,4596 | 2,4069 |
| 01.2025 | 2,7031 | 2,6121 | 2,5221 |

#### 10. Riziko snížení ceny u Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu

Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nejsou spojeny s právem na vyplácení úroku, ale jejich Emisní kurz je nižší než jejich jmenovitá hodnota. Vlastníkovi takových Dluhopisů tedy nejsou pravidelně vypláceny úroky, jelikož úrokový příjem do splatnosti je tvořen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (tedy částkou obdrženou při splacení) a jeho Emisním kurzem či tržní cenou. Držitel Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu je vystaven riziku snížení ceny takového Dluhopisu v důsledku růstu tržních úrokových sazeb.

### III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

| Informace - Emitent                                                       | zdroj                                                                        | strana | Přesná URL adresa                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Účetní závěrka CREDITAS Invest a.s. za období od 15.5.2024 do 31.12.2024  | Výroční zpráva 2024 CREDITAS Invest a.s. za období končící 31. prosince 2024 | 22-38  | <a href="https://www.creditasgroup.com/files/credit-invest-vyrocní-zprava-2024-final.pdf">https://www.creditasgroup.com/files/credit-invest-vyrocní-zprava-2024-final.pdf</a> |
| Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce CREDITAS Invest a.s.         | Výroční zpráva 2024 CREDITAS Invest a.s. za období končící 31. prosince 2024 | 39-41  | <a href="https://www.creditasgroup.com/files/credit-invest-vyrocní-zprava-2024-final.pdf">https://www.creditasgroup.com/files/credit-invest-vyrocní-zprava-2024-final.pdf</a> |
| Účetní závěrka CREDITAS Invest a.s. za období od 01.01.2025 do 31.12.2025 | Výroční zpráva 2025 CREDITAS Invest a.s. za období končící 31. prosince 2025 | 24-46  | <a href="https://www.creditasgroup.com/files/credit-invest-as-vyrocní-zprava-2025.pdf">https://www.creditasgroup.com/files/credit-invest-as-vyrocní-zprava-2025.pdf</a>       |
| Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce CREDITAS Invest a.s.         | Výroční zpráva 2025 CREDITAS Invest a.s. za období končící 31. prosince 2025 | 47-49  | <a href="https://www.creditasgroup.com/files/credit-invest-as-vyrocní-zprava-2025.pdf">https://www.creditasgroup.com/files/credit-invest-as-vyrocní-zprava-2025.pdf</a>       |

| Informace - Ručitel                                                | zdroj                                                             | strana | Přesná URL adresa                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2024                  | Konsolidovaná výroční zpráva pro rok 2024 CREDITAS Investments SE | 30-130 | <a href="https://www.creditasgroup.com/files/credit-investments-se-konsolidovana-vyrocní-zprava-2024.pdf">https://www.creditasgroup.com/files/credit-investments-se-konsolidovana-vyrocní-zprava-2024.pdf</a>               |
| Zpráva nezávislého auditora konsolidovaná za rok 2024              | Konsolidovaná výroční zpráva pro rok 2024 CREDITAS Investments SE | 23-27  | <a href="https://www.creditasgroup.com/files/credit-investments-se-konsolidovana-vyrocní-zprava-2024.pdf">https://www.creditasgroup.com/files/credit-investments-se-konsolidovana-vyrocní-zprava-2024.pdf</a>               |
| Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2025                  | Konsolidovaná výroční zpráva pro rok 2025 CREDITAS Investments SE | 15-120 | <a href="https://www.creditasgroup.com/files/credit-investments-se-konsolidovana-vyrocní-zprava-za-rok-2025.pdf">https://www.creditasgroup.com/files/credit-investments-se-konsolidovana-vyrocní-zprava-za-rok-2025.pdf</a> |
| Zpráva nezávislého auditora konsolidovaná za rok 2025              | Konsolidovaná výroční zpráva pro rok 2025 CREDITAS Investments SE | 12-14  | <a href="https://www.creditasgroup.com/files/credit-investments-se-konsolidovana-vyrocní-zprava-za-rok-2025.pdf">https://www.creditasgroup.com/files/credit-investments-se-konsolidovana-vyrocní-zprava-za-rok-2025.pdf</a> |
| Individuální účetní závěrka Ručitele za rok 2025                   | Individuální výroční zpráva pro rok 2025 CREDITAS Investments SE  | 26-47  | <a href="https://www.creditasgroup.com/files/credit-investments-se-individualni-vyrocní-zprava-2025.pdf">https://www.creditasgroup.com/files/credit-investments-se-individualni-vyrocní-zprava-2025.pdf</a>                 |
| Zpráva nezávislého auditora k individuální účetní závěrce Ručitele | Individuální výroční zpráva pro rok 2025 CREDITAS Investments SE  | 23-25  | <a href="https://www.creditasgroup.com/files/credit-investments-se-individualni-vyrocní-zprava-2025.pdf">https://www.creditasgroup.com/files/credit-investments-se-individualni-vyrocní-zprava-2025.pdf</a>                 |

Části dokumentů zmíněných výše, které nebyly do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem, buď nejsou pro investory významné, nebo jsou informace v nich obsažené zmíněny v jiné části tohoto Základního prospektu.

#### IV. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy (Dluhopisy) vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu (**Dluhopisový program**) jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o dluhopisech**) společností CREDITAS Invest a.s., se sídlem na adrese Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 216 14 229, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28877, LEI 3157001HQ97URO6EVO36 (**Emitent**) v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených Dluhopisů 10.000.000.000 Kč. Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku, poskytnutým Mateřskou společností CREDITAS Investments SE.

Česká národní banka vykonává dohled nad Emitentem a emisemi Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu, v případě jejich veřejné nabídky a/nebo přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a to v rozsahu vyplývajícím ze zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 o prospektu. Základní prospekt je posouzen Českou národní bankou pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. Česká národní banka při jeho schvalování neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a Česká národní banka schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisu. Schválení Základního prospektu Českou národní bankou by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu.

Tyto společné emisní podmínky (**Společné emisní podmínky**) budou shodným základem pro všechny Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu. Pro každou konkrétní emisi Dluhopisů (**Emise** nebo **Emise dluhopisů**) budou Společné emisní podmínky vždy upřesněny či doplněny příslušným doplňkem Dluhopisového programu pro takovou Emisi (**Doplňěk dluhopisového programu**), který může být součástí Konečných podmínek (**Konečné podmínky**). V případech, kdy je pro jednotlivou Emisi dle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 o prospektu ze dne 14. června 2017, 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**) nutné vyhotovit a uveřejnit prospekt cenného papíru, budou vyhotoveny Konečné podmínky pro danou Emisi ve smyslu článku 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu, které budou obsahovat Doplněk dluhopisového programu. Emisní podmínky určité Emise (**Emisní podmínky**) budou tvořeny těmito Společnými emisními podmínkami a příslušným Doplněkem dluhopisového programu, který bude Společné emisní podmínky upřesňovat či doplňovat.

Kterékoli ustanovení těchto Společných emisních podmínek může být Doplněkem dluhopisového programu pro kteroukoli Emisi blíže specifikováno či vyloučeno.

Dluhopisům téže Emise, s nimiž jsou spojena stejná práva, bude Centrálním depozitářem, případně jinou pověřenou osobou přiděleno stejné identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů – samostatný kód ISIN. Informace o přidělených kódech ISIN, případně o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu, respektive Konečných podmínkách. V Konečných podmínkách bude také uvedeno, zda Emitent požádá některého organizátora regulovaného trhu o přijetí příslušné Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, tj. zda učiní všechny kroky nutné k tomu, aby Dluhopisy takové Emise byly cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému nebo že nebudou obchodovány na žádném takovém trhu nebo systému. V Konečných podmínkách bude dále uvedeno, zda příslušná Emise dluhopisů bude nabízena formou veřejné nabídky či nikoli. Pro odstranění pochybností platí, že termíny „regulovaný trh“ a „veřejná nabídka“ mají význam, jaký je jim přisuzován v Nařízení o prospektu.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, bude vydávání jednotlivých Emisí dluhopisů zabezpečovat sám Emitent.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s odstavcem 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami výnosů a splacením Dluhopisů zajišťovat sám Emitent. Pro kteroukoli Emisi dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb administrátora Dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (**Administrátor**), a to na základě smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Administrátorem (**Smlouva s administrátorem**). Stejnopis Smlouvy s administrátorem bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora (**Určená provozovna**), jak je uvedena v odstavci 11.1.1 těchto Společných emisních podmínek. Bude-li Administrátor jiný než Emitent, bude Určená provozovna specifikována v Doplněku dluhopisového programu. Vlastníkům dluhopisů se doporučuje, aby se se Smlouvou s administrátorem, bude-li uzavřena, důkladně obeznámili.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s odstavcem 11.2.1 těchto Společných emisních podmínek, pak činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů zajistí sám Emitent. Pro kteroukoli Emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (**Agent pro výpočty**), a to na základě Smlouvy s Administrátorem či samostatné smlouvy s Agentem pro výpočty.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s odstavcem 11.3.1 těchto Společných emisních podmínek, pak činnosti kotečního agenta spočívající v uvedení Emise dluhopisů na příslušný regulovaný trh zajistí Emitent sám. Emitent může pověřit výkonem služeb kotečního agenta spočívajících v uvedení Dluhopisů příslušné Emise na příslušný regulovaný trh jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (**Koteční agent**).

Některé výrazy používané v těchto Společných emisních podmínkách jsou definovány v článku 15 těchto Společných emisních podmínek.

## **1. Obecná charakteristika Dluhopisů**

### **1.1. Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů**

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, listinné cenné papíry, které budou vždy cennými papíry na řad nebo jako sběrný dluhopis, který je imobilizovaným cenným papírem ve smyslu § 36 odst. 1 Zákona o dluhopisech. Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě, v počtu a číslování (pokud bude relevantní) uvedeném v Doplnku dluhopisového programu. Doplněk dluhopisového programu bude dále obsahovat název Emise dluhopisů, měnu Dluhopisů, případné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva.

### **1.2. Vlastníci Dluhopisů, převod Dluhopisů**

#### **1.2.1 Oddělení práv na výnos z Dluhopisů**

Možnost oddělení práva na výnos z Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu formou vydání kupónů (Kupóny) jako samostatných cenných papírů, s nimiž je spojeno právo na výplatu výnosu, je vyloučena.

#### **1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů**

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

#### **1.2.3 Vlastníci a převody zaknihovaných Dluhopisů**

- a) V případě zaknihovaných Dluhopisů se vlastníkem dluhopisů rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován (**Vlastník dluhopisu**). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů 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. V případě zaknihovaných Dluhopisů je seznamem Vlastníků dluhopisů evidence Centrálního depozitáře nebo osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci.
- b) K převodu zaknihovaných 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 zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka, 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.

#### **1.2.4 Vlastníci a převody podílů na sběrném dluhopisu**

- a) Pokud tak bude v Doplnku dluhopisového programu stanoveno, bude souhrn jednotlivých Dluhopisů Emise představován Sběrným dluhopisem, který je imobilizovaným cenným papírem ve smyslu § 36 odst. 1 Zákona o dluhopisech. Sběrný dluhopis bude dán do úschovy a evidován u osoby vedoucí příslušnou evidenci investičních nástrojů, která bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu, v evidenci osob podílejících se na Sběrném

dluhopisu (**Evidence sběrného dluhopisu**). Na celkové jmenovité hodnotě Sběrného dluhopisu se Vlastníci dluhopisů podílejí v rozsahu svých podílů na Sběrném dluhopisu, jež odpovídají počtu jimi upsaných či nabytých kusů Dluhopisů (Podíl na sběrném dluhopisu). Sběrný dluhopis je společným vlastnictvím vlastníků Podílů na sběrném dluhopisu. V případě zvýšení nebo snížení celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů se na Sběrném dluhopisu uvedou informace o rozhodné události, o změně celkové výše Emise a případně doplňující informace o Emisi; tyto změny se provedou i v Evidenci sběrného dluhopisu. Vlastník Podílu na sběrném dluhopisu má veškerá práva, která přísluší Vlastníkovi dluhopisů (včetně práva na výplatu výnosu z Dluhopisu). Na právní vztahy mezi vlastníky Podílů na sběrném dluhopisu se nepoužijí ustanovení Občanského zákoníku o spoluvlastnictví.

- b) Vlastníkem dluhopisů se v případě existence Sběrného dluhopisu rozumí osoba, která je uvedena v Evidenci sběrného dluhopisu jako vlastník příslušného Podílu na sběrném dluhopisu (**Vlastník dluhopisů**). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno, že zápis v Evidenci sběrného dluhopisu neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba, jež by měla být uvedena jako Vlastník dluhopisu v Evidenci sběrného dluhopisu, 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, jež nejsou uvedeny jako Vlastník dluhopisu v Evidenci sběrného dluhopisu z jakýchkoli důvodů, 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. V případě existence Sběrného dluhopisu je seznamem Vlastníků dluhopisů příslušná Evidence sběrného dluhopisu.
- c) K převodu Podílů na sběrném dluhopisu dochází zápisem tohoto převodu do Evidence sběrného dluhopisu. Jakákoli změna v Evidenci sběrného dluhopisu se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Evidenci sběrného dluhopisu s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

### **1.2.5 Vlastníci a převody listinných dluhopisů**

- a) V případě vydání Listinných dluhopisů bude Emitentem veden seznam Vlastníků dluhopisů (**Seznam vlastníků dluhopisů**).
- b) Práva spojená s Listinnými dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba (**Vlastník dluhopisů**), která je uvedena v Seznamu vlastníků dluhopisů.
- c) K převodu konkrétních Listinných dluhopisů dochází jejich rubopisem a smlouvou ve prospěch nového Vlastníka dluhopisů k okamžiku jejich předání; vůči Emitentovi je takový převod účinný předložením Listinného dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiného důkazu o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisu, přičemž Emitent provede zápis o změně Vlastníka dluhopisů v Seznamu vlastníků dluhopisů bez zbytečného odkladu poté, co mu bude tato změna prokázána. Jakákoli změna v Seznamu vlastníků dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Seznamu vlastníků dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.
- d) Dokud nebude Emitentovi přesvědčivým způsobem prokázáno, že zápis v Seznamu vlastníků dluhopisů neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba, jež by měla být uvedena jako Vlastník dluhopisů v Seznamu vlastníků dluhopisů, bude Emitent pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, jež nejsou uvedeny jako Vlastník dluhopisů v Seznamu vlastníků dluhopisů z jakýchkoli důvodů, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

## **2. Datum a způsob Emise dluhopisů, emisní kurz**

### **2.1. Datum emise, Emisní lhůta, Dodatečná emisní lhůta**

Datum každé Emise a lhůta pro upisování Emise dluhopisů, během které mohou být vydávány Dluhopisy dané Emise (**Emisní lhůta**) budou uvedeny v Doplňku dluhopisového programu.

Pokud Emitent nevydává k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, resp. v dodatečné lhůtě pro upisování stanovené Emitentem poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy dané Emise, a to i nad původně předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise (**Dodatečná emisní lhůta**). Dodatečná emisní lhůta v každém případě skončí nejpozději v příslušný Rozhodný den pro splacení Částky k úhradě dané Emise. Emitent může vydat Dluhopisy v průběhu Dodatečné emisní lhůty i postupně (v tranších), není-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak.

Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy (i) v menší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů než předpokládané celkové jmenovité hodnotě, pokud se nepodaří předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů upsat, nebo (ii) ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, pokud Doplňek dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

Emitent má právo stanovit Dodatečnou emisní lhůtu a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné Emise dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů, pokud Doplňek dluhopisového

programu některé z těchto práv Emitenta nevyloučí. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % (padesát procent) předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů příslušné Emise, neurčí-li Emitent v Doplňku dluhopisového programu jiný rozsah případného zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané Emise je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů.

## **2.2. Emisní kurz**

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplňku dluhopisového programu. V Doplňku dluhopisového programu bude stanoveno, zda příslušný Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude určen Emitentem po dohodě s příslušným Manažerem Emise tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu, nebo bude Emisní kurz po datu emise stanoven pevně, tj. jako procento ze jmenovité hodnoty, nebo bude stanovena částka v Kč/EUR. Emisní kurz Dluhopisů po datu Emise bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta [www.creditasgroup.com](http://www.creditasgroup.com) v sekci „Pro investory“ první den lhůty pro upisování Dluhopisů. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

## **2.3. Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a místo předání Dluhopisů**

Způsob a místo úpisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů (respektive jejich připsání na účet investora) a splácení Emisního kurzu Dluhopisů jednotlivé Emise dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

## **3. Status Dluhopisů; zajištění Dluhopisů**

### **3.1. Status Dluhopisů**

Vlastník dluhopisů nabytím vlastnického práva k jakýmkoli Dluhopisům, neodvolatelně uznává jejich status, tak jak je popsán níže, a souhlasí s ním. Dluhopisy (a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) vydané podle tohoto Dluhopisového programu zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, zajištěné ručitelským prohlášením Ručitele, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (jinak než zárukou Ručitele) závazkům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů nebo příslušný Doplňek dluhopisového programu. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejné Emise dluhopisů stejně.

### **3.2. Zajištění Dluhopisů**

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením (**Ručitelské prohlášení**) ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku, poskytnutým Mateřskou společností CREDITAS Investments SE, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 19848374, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. značkou H 2648 (Ručitel). Ručitelské prohlášení (včetně případného nového ručitelského prohlášení, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním Ručitelským prohlášením) vystavené Ručitelem je obsaženo v kapitole VIII. „RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ“ tohoto Základního prospektu.

## **4. Závazky Emitenta týkající se Dluhopisů**

### **4.1. Povinnost zdržet se zřízení zajištění**

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých peněžitých závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu vydaných a dosud nesplacených nezajistí ani nedovolí zajištění zástavními právy nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jakýchkoliv Závazků (jak je tento pojem definován v článku 15 Společných emisních podmínek) pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby jeho závazky vyplývající z Dluhopisů byly

- a) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Závazky; nebo
- b) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze podle článku 12 Společných emisních podmínek.

Ustanovení předcházejícího písmene neplatí pro zástavní práva nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům:

- a) váznoucí na majetku Emitenta na základě zákona v souvislosti s obvyklým hospodařením Emitenta; nebo v souvislosti s derivátovými obchody nebo repo-operacemi nebo dalšími obvyklými operacemi Emitenta na finančním trhu, včetně, avšak bez omezení, jakýchkoli existujících nebo budoucích úvěrů Emitenta zajištěných zajišťovacím převodem práva nebo jiných obdobných operací; nebo
- b) váznoucí na majetku Emitenta v době jeho nabytí Emitentem; nebo

- c) vážnoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění závazků vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením nebo zhodnocením majetku Emitenta nebo jeho části Emitentem;
- d) vážnoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů z dluhového financování poskytnutého Emitentovi nebo refinancování těchto dluhů; nebo
- e) vážnoucí na majetku Emitenta v souvislosti se soudním nebo správním řízením v případě, že Emitent se v dobré víře a předepsaným způsobem brání nároku v souvislosti s nímž byla zřízena taková zástavní nebo práva třetích osob, nebo po dobu, po kterou je vedeno řízení o řádném oprávněném prostředku do soudního nebo správního rozhodnutí, na jehož základě bylo zástavní nebo jiné obdobné právo zřízeno.

#### 4.2. *Nepovolené financování a finanční závazky*

- a) Emitent se nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování (úvěry, zápůjčky, upsání nebo koupě dluhopisů atd.) jakékoliv třetí osobě, která není součástí Skupiny.
- b) Emitent se nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování (úvěry, zápůjčky, upsání nebo koupě dluhopisů atd.) jakékoliv jiné společnosti ze Skupiny, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze Skupiny mohlo dojít k naplnění definice pokoutného fondu dle § 98 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (**ZISIF**) (tak, aby byly naplněny znaky stanovené v § 2 ZISIF).
- c) Emitent se nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování (úvěry, zápůjčky, upsání nebo koupě dluhopisů atd.) jakékoliv společnosti ze Skupiny, jejíž hlavní podnikatelskou činností je poskytování úvěrů či zápůjček třetím stranám (tj. společnostem mimo Skupinu), pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze Skupiny mohlo dojít k porušení Zákona o bankách (zejména ustanovení §2 odst. 1 resp. §2 odst. 2).
- d) Emitent neposkytne prostřednictvím jakéhokoli právního institutu peněžní prostředky získané z prodeje Dluhopisů kterékoliv společnosti ve Skupině: (i) aniž by písemná smlouva mezi Emitentem a touto společností (**Úvěrovaný**) o poskytnutí peněžních prostředků neobsahovala ustanovení o zákazu dalšího poskytnutí těchto peněžních prostředků mimo Skupinu; a (ii) aniž by písemná smlouva mezi Emitentem a Úvěrovaným neobsahovala ustanovení, že Úvěrovaný se zavazuje uvádět do písemných smluv mezi svými případnými dlužníky, kterým budou poskytnuty peněžní prostředky původně získané od Emitenta, zákaz poskytnout tyto peněžní prostředky prostřednictvím jakéhokoli právního institutu jakékoliv další společnosti, a to včetně společnosti ve Skupině.
- e) Emitent se nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování (úvěry, zápůjčky, upsání nebo koupě dluhopisů atd.) jiným protistranám kromě Povoleného financování Skupiny.
- f) Emitent se zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech svých závazků vyplývajících z Dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s tímto Základním prospektem bude Ručitel dodržovat poměr vlastního kapitálu v poměru k celkovému (vlastnímu + cizímu) kapitálu ve výši jež nepovede k překročení následujícího ukazatele:

$$\text{Poměr vl. kap.} = \frac{VKMS}{VKMS + BU_{d+k} + PU_{d+k} + ED_{d+k} + ES_{d+k} + OZ_{d+k} + ZL_{d+k} + DZ + Z_{DIA} + NP} \geq 15\%$$

|                   |   |                                                                                                    |
|-------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VKMS              | = | Vlastní kapitál připadající členům mateřské společnosti                                            |
| BU <sub>d+k</sub> | = | Dlouhodobé bankovní úvěry + Krátkodobé bankovní úvěry                                              |
| PU <sub>d+k</sub> | = | Dlouhodobé přijaté úvěry + Krátkodobé přijaté úvěry                                                |
| ED <sub>d+k</sub> | = | Emitované dluhopisy (dlouhodobé + krátkodobé)                                                      |
| ES <sub>d+k</sub> | = | Emitované směnky (dlouhodobé + krátkodobé)                                                         |
| OZ <sub>d+k</sub> | = | Ostatní dlouhodobé závazky + Ostatní krátkodobé závazky (bez rezerv a závazků z obchodních vztahů) |
| ZL <sub>d+k</sub> | = | Dlouhodobé závazky z leasingu + Krátkodobé závazky z leasingu                                      |
| DZ                | = | Daňové závazky (krátkodobé, bez odložených daňových závazků)                                       |
| Z <sub>DIA</sub>  | = | Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup                               |
| NP                | = | Nekontrolní podíly                                                                                 |

Ukazatel Poměru vlastního kapitálu Ručitele se bude vypočítávat v souladu s IFRS a bude se ověřovat na základě zveřejněných auditovaných řádných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele zpětně.

Ukazatel Poměru vlastního kapitálu se bude poprvé ověřovat na základě zveřejněné auditované řádné konsolidované účetní závěrky Ručitele za rok 2025.

## 5. Výnos

### 5.1. *Dluhopisy s úrokovým výnosem*

Dluhopisy budou nést úrok stanovený jednou z následujících metod, přičemž zvolená metoda úročení včetně všech náležejících parametrů výpočtu bude stanovena v Doplňku dluhopisového programu:

- a) pevná úroková sazba,
- b) pohyblivá úroková sazba, která bude matematicky zaokrouhlена na dvě desetinná místa a bude stanovena pro každé Výnosové období jako hodnota zvolené Referenční sazby PRIBOR zvýšená/snížená o fixní hodnotu marže, přičemž Referenční sazba PRIBOR bude pro každé Výnosové období určena v návaznosti na délku Výnosového období ve

výši hodnoty odpovídající Referenční sazby PRIBOR platné pro druhý Pracovní den před počátkem příslušného Výnosového období, ke kterému se vztahuje, nebo

- c) pohyblivá úroková sazba, která bude matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa a bude stanovena pro každé Výnosové období jako hodnota zvolené Referenční sazby EURIBOR zvýšená/snížená o fixní hodnotu marže, přičemž Referenční sazba EURIBOR bude pro každé Výnosové období určena v návaznosti na délku Výnosového období ve výši hodnoty odpovídající Referenční sazby EURIBOR platné pro druhý Pracovní den před počátkem příslušného Výnosového období, ke kterému se vztahuje,
- d) pohyblivá úroková sazba, která bude matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa a bude stanovena pro každé Výnosové období ve výši Dostupné hodnoty Míry inflace zjištěné druhý Pracovní den před počátkem příslušného Výnosového období, ke kterému se vztahuje, zvýšená/snížená o fixní hodnotu marže. Takto stanovená úroková sazba nebude v každém Výnosovém období nižší jak 0,00 %.

Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě uvedené v odstavci (a) nahoře.

Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty úroků.

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje, tj. poslední den, kdy budou Dluhopisy ještě úročeny, bude den bezprostředně předcházející příslušnému Dnu splatnosti dluhopisů), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě uvedené v odstavci (a) až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé Výnosové období o délce jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli Výnosové období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v bodě 5.2.

## **5.2. Konvence pro výpočet úroku**

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

## **5.3. Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu**

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a emisním kurzem takového Dluhopisu.

Jestliže částka (jmenovitá hodnota nebo Diskontovaná hodnota) v souvislosti s jakýmkoli neúročeným Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena příslušnou Diskontní sazbou, a to až do (i) dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům Dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného zlomku dní stanoveného v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

# **6. Splacení Dluhopisů**

## **6.1. Konečné splacení**

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Společných emisních podmínkách, bude Částka k úhradě (případně jiná hodnota, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to v souladu s článkem 7 těchto Společných emisních podmínek. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude celá Částka k úhradě (případně jiná hodnota, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

## **6.2. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta**

### **6.2.1 Přípustnost předčasného splacení z rozhodnutí Emitenta**

Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí splatit Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů dané emise Dluhopisů s výjimkou zrušení Dluhopisů v majetku Emitenta v souladu s bodem 6.5 těchto Společných emisních podmínek.

### **6.2.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta (Rozhodnutí o předčasném splacení)**

*Přípustnost a oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta (Rozhodnutí o předčasném splacení)*

Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta (**Rozhodnutí o předčasném splacení**), pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Společných emisních podmínek nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději 30 (slovy: třicet) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových jiných lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu) (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**). Pokud nebude v Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že je Emitent tímto způsobem oprávněn předčasně splatit i pouze část jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dané Emise, je Emitent oprávněn tímto způsobem předčasně splatit pouze celou jmenovitou hodnotu všech Dluhopisů (stanovenou v Doplnku dluhopisového programu) dané Emise a nikoli jen její část. V případě, že bude Emitent tímto způsobem oprávněn splatit pouze část jmenovité hodnoty Dluhopisů dané Emise, je oprávněn splatit jakoukoli část jmenovité hodnoty Dluhopisů, nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak. Emitent své rozhodnutí ohledně toho, jakou část jmenovité hodnoty všech Dluhopisů splatí, oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Společných emisních podmínek.

*Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta (Rozhodnutí o předčasném splacení)*

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle předchozího odstavce je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané Emise v souladu s ustanoveními tohoto odstavce a příslušného Doplnku dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané Emise Emitentem splaceny v souladu s předchozím odstavcem buď z části, nebo zcela v hodnotě stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní), v případě splacení části jmenovité hodnoty Dluhopisů určeným vzhledem k této splácené části jmenovité hodnoty Dluhopisu, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje).

## **6.3. Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů**

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise s výjimkou případů předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními bodu 9.1. těchto Společných emisních podmínek.

## **6.4. Odkoupení Dluhopisů**

Emitent má možnost Dluhopisy odkoupit od Vlastníků dluhopisů kdykoli před jejich splatností. Vlastník dluhopisů však nemá žádnou povinnost Dluhopisy před jeho splatností Emitentovi odprodat.

## **6.5. Zrušení Dluhopisů**

Dluhopisy odkoupené v souladu s ustanovením bodu 6.4 těchto Společných emisních podmínek nebo Dluhopisy jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém vlastnictví a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku z titulu splnutí práva a povinnosti. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem až v okamžiku jejich splatnosti.

## **6.6. Splacení Dluhopisů ve vztahu k Administrátorovi**

V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi, je-li Administrátor osobou odlišnou od Emitenta, celou Částku k úhradě a narostlé úrokové či jiné výnosy (pokud je to relevantní), splatné v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení článků 5, 6, 9 a odstavce 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek a v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu, budou všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů splněny ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

# **7. Platební podmínky**

## **7.1. Výplaty**

Výnos bude Vlastníkům dluhopisů vyplácen (nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) a Částka k úhradě bude Vlastníkům dluhopisů splacena za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

## 7.2. *Měna plateb*

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový či jiný výnos a splatit Částku k úhradě v měně CZK nebo EUR, dle toho, jak bude stanoveno v Doplnku dluhopisového programu.

V případě, že národní měnová jednotka CZK, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny dluhy z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (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 Společných emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění povinností dle těchto Společných emisních podmínek.

## 7.3. *Den výplaty*

Výplaty úrokových či jiných výnosů (pokud je relevantní) a splacení Částky k úhradě budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu **Den výplaty úroků** nebo **Den konečné splatnosti dluhopisů** nebo **Den předčasné splatnosti dluhopisů** nebo každý z těchto dní také jen Den výplaty), a to prostřednictvím Administrátora.

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

## 7.4. *Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy*

### 7.4.1 *Zaknihované dluhopisy*

- a) **Není-li** v těchto Společných emisních podmínkách stanoveno jinak (viz bod 9.2 a odstavec 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek), oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu. Pro účely určení příjemce úrokového či jiného výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu výnosu (včetně), až do příslušného Dne výplaty úroků.
- b) **Není-li** v těchto Společných emisních podmínkách stanoveno jinak (viz bod 9.2 a odstavec 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek), oprávněné osoby, kterým Emitent splatí Částku k úhradě, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení Částky k úhradě. Pro účely určení příjemce Částky k úhradě nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným ode dne bezprostředně následujícího po Rozhodném dni pro splacení Částky k úhradě (včetně) až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

### 7.4.2 *Sběrný dluhopis*

- a) Oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet výnosy ze Sběrného dluhopisu, budou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro výplatu výnosu. Pro účely určení příjemce výnosu Emitent ani Administrátor nebudou přihlížet k převodům Podílů na sběrném dluhopisu učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu výnosu (včetně), až do příslušného Dne výplaty úroků.
- b) V případě vydání Sběrného dluhopisu budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí Částku k úhradě, osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro splacení Částky k úhradě. Pro účely určení příjemce Částky k úhradě Emitent ani Administrátor nebudou přihlížet k převodům Podílů na sběrném dluhopisu počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení Částky k úhradě (včetně) až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.
- c) Pokud však bude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději 5 (slovy: pět) Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dnu pro výplatu prokázáno, že zápis v Evidenci sběrného dluhopisu neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba nebo osoby, jež měly být uvedeny jako Vlastník dluhopisu v Evidenci sběrného dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, bude v takovém případě Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů nebo splatí Částku k úhradě takové osobě nebo osobám, pakliže již příslušnou výplatu neprovedl.

### 7.4.3 *Listinné dluhopisy*

- a) Oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy z Listinných dluhopisů, budou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro výplatu výnosu. Emitent ani Administrátor nebudou přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu výnosu (včetně), až do příslušného Dne výplaty úroků.

- b) V případě Listinných dluhopisů budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí Částku k úhradě, osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro splacení Částky k úhradě. Emitent ani Administrátor nebudou přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným (resp. oznámeným Emitentovi v případě Listinných dluhopisů) počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení Částky k úhradě (včetně) až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.
- c) Pokud však bude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději 5 (slovy: pět) Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dnu pro výplatu prokázáno, že zápis Seznamu vlastníků dluhopisů neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba nebo osoby, jež měly být uvedeny jako Vlastník dluhopisů v Seznamu vlastníků dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, bude v takovém případě Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů nebo splatí Částku k úhradě takové osobě nebo osobám, pakliže již příslušnou výplatu neprovedl.

## 7.5. *Provádění plateb*

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

### 7.5.1 *Bezhotovostní platby*

- a) Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést a bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu Oprávněné osoby pro příslušné daňové období a v případě právnických osob dále platným výpisem z obchodního rejstříku Oprávněné osoby ne starší 3 (slovy: tři) měsíce (popř. originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z obdobného zahraničního registru, je-li Oprávněnou osobou zahraniční právnická osoba zapisující se do takového registru) (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a potvrzením o daňovém domicilu a ostatními případně příslušnými přílohami (Instrukce). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle Haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.
- b) Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 (slovy: pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.
- c) 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 a včas podanou Instrukcí podle písm. (a) a (b) tohoto odstavce 7.5.1 Společných emisních podmínek 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 zákonné měně České republiky, nebo (ii) odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi včas řádnou Instrukci v souladu s odstavcem 7.5.1 těchto Společných emisních podmínek, pak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle odstavce 7.5.1 těchto Společných emisních podmínek a pokud je nejpozději do 15 (slovy: patnácti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora.
- d) V případě provádění jakýchkoli plateb na základě odevzdání nebo předložení konkrétních kusů Listinných dluhopisů je podmínkou provedení platby v den její splatnosti v souladu s tímto odstavcem 7.5.1 Společných emisních podmínek, že příslušné Listinné dluhopisy budou odevzdány nebo předloženy příslušnou Oprávněnou osobou Administrátorovi v souladu s odstavcem 7.4.3 Společných emisních podmínek nejpozději 5 (slovy: pět) Pracovních dní před příslušným Dnem výplaty. V případě, že Oprávněná osoba odevzdá nebo předloží Administrátorovi příslušné Dluhopisy později, provede Administrátor platbu nejpozději do 15 (slovy: patnácti) Pracovních dní od data odevzdání nebo předložení takových Dluhopisů.
- e) Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním řádné Instrukce, pozdním předložením nebo odevzdáním Listinného dluhopisu. Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto odstavci 7.5.1 Společných emisních podmínek nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli

Emitent ani Administrátor ovlivnit. Z těchto důvodů nemá Oprávněná osoba nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

## 8. Zdanění

Splacení Částky k úhradě a výplaty úrokových či jiných výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků. Daňové právní předpisy České republiky a daňové právní předpisy členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Více informací o režimu zdanění je uvedeno v kapitole IX. „ZDANĚNÍ“ tohoto Základního prospektu.

## 9. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění povinností

### 9.1. Případy neplnění povinností

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností (každý z těchto případů Případ neplnění povinností) a taková skutečnost bude trvat:

#### (a) Neplacení

jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy, kterých se taková platba týká, není uskutečněna v den její splatnosti a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (slovy: třicet) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo na adresu Určené provozovny,

#### (b) Porušení jiných povinností

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli povinnost (jinou než uvedenou pod písm. (a) nahoře) vyplývající z těchto Společných emisních podmínek nebo ze Smlouvy s administrátorem (bude-li tato smlouva uzavřena) a takové porušení zůstane nenapraveno po 45 (slovy: čtyřicet pět) kalendářních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo na adresu Určené provozovny,

#### (c) Křížové neplnění Emitenta

jakýkoliv splatný peněžitý dluh nebo dluhy Emitenta, včetně dluhů vyplývajících z ručení poskytnutého Emitentem, přesahující ve svém úhrnu částku 5.000.000 Kč nebo ekvivalent této částky v jakémkoliv jiné měně, nebude Emitentem řádně uhrazen i přes předchozí upozornění dané Emitentovi věřitelem, že takový dluh nebo dluhy jsou splatné, a tento dluh nebo dluhy zůstanou přesto nesplaceny po více než 10 (slovy: deset) Pracovních dní od data takového předchozího upozornění nebo data, ke kterému uplynul věřitelem poskytnutý odklad nebo které stanovila dohoda mezi Emitentem a příslušným věřitelem; to neplatí pro případ, kdy Emitent v dobré víře vede zákonem předepsaným způsobem spor ohledně dluhu co do jeho existence, výše nebo důvodu a platbu uskuteční do 15 (slovy: patnácti) Pracovních dní ode dne pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu v této věci, kterým byl Emitent uznán povinným plnit, případně v delší lhůtě, pokud tak stanoví příslušné pravomocné rozhodnutí,

#### (d) Likvidace nebo insolvence

(A) Emitent je v úpadku; nebo (B) je vydáno pravomocné rozhodnutí příslušného soudu nebo přijato usnesení valné hromady Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací; nebo (C) Emitent navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, kterého se bude Emitent účastnit v postavení dlužníka; nebo (D) bylo navrženo zahájení insolvenčního řízení, kterého se Emitent účastní v postavení dlužníka, a tento návrh byl příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo (E) Emitent navrhne nebo uzavře dohodu o odkladu, o sestavení časového harmonogramu nebo jiné úpravě všech svých dluhů z důvodu, že je není schopen uhradit v čase jejich splatnosti,

#### (e) Výkon rozhodnutí

je zahájeno exekuční řízení, řízení o výkonu rozhodnutí (nebo jakéhokoli obdobné řízení podle právního řádu jiné země než České republiky) týkající se majetku Emitenta k vymození pohledávky ve výši přesahující částku 5.000.000 Kč (nebo její ekvivalent v jakémkoliv jiné měně) a toto řízení nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do 45 (slovy: čtyřiceti pěti) kalendářních dní po jeho zahájení,

#### (f) Realizace zajištění

jakýkoliv věřitel učiní úkon směřující k realizaci zajištění poskytnutého Emitentem za závazky Emitenta k vymození pohledávky ve výši přesahující částku 5.000.000 Kč (nebo její ekvivalent v jakémkoliv jiné měně) a příslušné řízení o realizaci zajištění nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do 45 (slovy: čtyřiceti pěti) kalendářních dní po jeho zahájení,

pak:

- i. může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy Oznámením o předčasném splacení při neplnění povinností požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastním a které od té doby nezciží, a dosud nevypaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s bodem 5.1 písm. (e) těchto Společných emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevypaceným úrokovým či jiným výnosem) takto splatit v souladu s bodem 9.2 těchto Společných emisních podmínek.

- ii. v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, které nejsou úročeny, může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným Oznámením o předčasném splacení při neplnění povinností požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a to ve výši Diskontované hodnoty takových Dluhopisů (popřípadě v takové jiné hodnotě, která je případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při předčasné splatnosti Dluhopisů) ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje) a Emitent je povinen takové Dluhopisy takto splatit v souladu s bodem 9.2 těchto Společných emisních podmínek.

### **9.2. *Splatnost předčasně splatných Dluhopisů v případech neplnění povinností***

Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi dluhopisů dle písmena (i) nebo (ii) předcházejícího bodu 9.1 těchto Společných emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém takový Vlastník dluhopisů doručil Administrátorovi do Určené provozovny Administrátora příslušné Oznámení o předčasném splacení při neplnění povinností určené Emitentovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**), nestanoví-li kogentní právní předpisy jinak.

### **9.3. *Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů***

Oznámení o předčasném splacení při neplnění povinností může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího bodu 9.2 těchto Společných emisních podmínek splatnými, a pokud s takovým zpětvzetím Emitent vyjádří souhlas. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení při neplnění povinností ostatních Vlastníků dluhopisů.

### **9.4. *Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů***

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

## **10. Promlčení**

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím tří let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé, nejpozději však uplynutím deseti let ode dne, kdy dospěla.

## **11. Administrátor, Agent pro výpočty a Kotační agent**

### **11.1. *Administrátor***

#### **11.1.1 *Administrátor a Určená provozovna Administrátora***

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s odstavcem 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek, je Administrátorem CREDITAS Invest a.s. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s odstavcem 11.1.2 Společných emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese: Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8.

#### **11.1.2 *Změna Administrátora, Určené provozovny a Platebního místa***

Emitent, resp. Administrátor na základě Smlouvy s administrátorem (jiným než Emitentem), může kdykoli určit jinou nebo další Určenou provozovnu Administrátora nebo jiné nebo další Platební místo. Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora. Před vydáním jakékoli konkrétní Emise dluhopisů budou případná jiná či další Určená provozovna Administrátora, Platební místo a jiný či další Administrátor uvedeni v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Pokud dojde ke změně Administrátora nebo Určené provozovny Administrátora nebo Platebního místa u již vydané konkrétní Emise dluhopisů, oznámí Emitent (prostřednictvím Administrátora) Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, Platebního místa a/nebo Administrátora stejným způsobem, jakým uveřejnil Emisní podmínky dané Emise dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (slovy: patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (slovy: třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (slovy: třicátým) dnem po takovém Dni výplaty. Pokud by změna Administrátora, Určené provozovny nebo Platebního místa měla negativní vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 12 Společných emisních podmínek.

#### **11.1.3 *Vztah Administrátora k Vlastníkům Dluhopisů***

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem uzavřené mezi Emitentem a Administrátorem (jiným než Emitentem) jedná Administrátor jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

### **11.2. *Agent pro výpočty***

#### **11.2.1 *Agent pro výpočty***

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s odstavcem 11.2.2 těchto Společných emisních podmínek je Agentem pro výpočty CREDITAS Invest a.s.

### **11.2.2 Další a jiný Agent pro výpočty**

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Před vydáním jakékoli Emise dluhopisů bude případný jiný nebo další Agent pro výpočty uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Pokud dojde ke změně Agentu pro výpočty u vydané Emise dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty stejným způsobem, jakým uveřejnil Emisní podmínky dané Emise dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (slovy: patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dní před nebo po dni, kdy má Agent pro výpočty provést jakýkoliv výpočet v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 15. (slovy: patnáctým) kalendářním dnem po takovém dnu, kdy provedl Agent pro výpočty takový výpočet. Pokud by změna Agentu pro výpočty měla negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 12 Společných emisních podmínek.

### **11.2.3 Vztah Agentu pro výpočty k Vlastníkům dluhopisů**

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s Agentem pro výpočty uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro výpočty (jiným než Emitentem) jedná Agent pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

## **11.3. Kotační agent**

### **11.3.1 Kotační agent**

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s odstavcem 11.3.2 těchto Společných emisních podmínek, je Kotačním agentem CREDITAS Invest a.s.

### **11.3.2 Další a jiný Kotační agent**

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta. Před vydáním jakékoli Emise dluhopisů bude případný jiný nebo další Kotační agent uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

### **11.3.3 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.

## **11.4. Společný zástupce**

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, nebyl ve smyslu § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech Emitentem na základě smlouvy uzavřené mezi Emitentem a společným zástupcem nejpozději k Datu emise ustanoven ve vztahu k Emisi společný zástupce Vlastníků dluhopisů. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce Vlastníků dluhopisů bude veřejnosti přístupná na internetových stránkách Emitenta uvedených v článku 13 těchto Společných emisních podmínek.

## **12. Schůze, změny Emisních podmínek a náhrada Dluhopisů**

### **12.1. Působnost a svolání schůze**

#### **12.1.1 Právo svolat schůzi**

Emitent nebo Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (Schůze), přičemž ve vztahu ke Schůzi Vlastníků dluhopisů svolávané Emitentem zahrnuje tento pojem i společnou schůzi Vlastníků dluhopisů, vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu Emisi dluhopisů a je-li oprávněn takovou společnou schůzi svolat), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpis jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz odstavec 12.1.3 těchto Společných emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů v Emisi, jichž se Schůze týká, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušného registru v rozsahu příslušné Emise, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného písm.(i) a úhrada zálohy na náklady dle písm. (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

#### **12.1.2 Schůze svolaná Emitentem**

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů jen v případě návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje (**Změna zásadní povahy**). V jiných případech Emitent Schůzi svolat není povinen. Emitent je oprávněn svolat Schůzi k navržení společného postupu, pokud by podle jeho názoru mohlo dojít nebo již došlo k případu neplnění povinností podle článku 9 Společných emisních podmínek.

### 12.1.3 Oznámení o svolání schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13 Společných emisních podmínek, a to nejpozději 15 (slovy: patnáct) kalendářních dní předem dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů (nebo Vlastníci dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (slovy: dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto odstavce 12.1.3 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka dluhopisů, který je svolavatelem). Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN (není-li přidělen, pak jiný údaj identifikující Dluhopis), a v případě společné Schůze tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených Emisích, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna Emisních podmínek ve smyslu odstavce 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

## 12.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

### 12.2.1 Zaknihované dluhopisy

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Schůze oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů (**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**), který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře nebo v evidenci navazující na centrální evidenci a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (slovy: tři) Pracovní dny den konání příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazník v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

Jsou-li Dluhopisy přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému nebo organizovaném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor, je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi 7. (slovy: sedmý) kalendářní den předcházející dni konání příslušné Schůze.

### 12.2.2 Sběrný dluhopis

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Schůze oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník dluhopisů dané Emise (**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**), který, v případě vydání Sběrného dluhopisu, byl evidován v Evidenci sběrného dluhopisu jako osoba vlastníci příslušný Podíl na sběrném dluhopisu ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (slovy: tři) Pracovní dny den konání Schůze (**Rozhodný den pro účast na Schůzi**), případně ta osoba, která potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný Podíl na sběrném dluhopisu evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisů a že tyto Dluhopisy 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.

### 12.2.3 Listinné dluhopisy

V případě Listinných dluhopisů je oprávněn se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník dluhopisů (**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**) ke dni konání Schůze, přičemž příslušná osoba musí být uvedena v Seznamu vlastníků dluhopisů k počátku dne konání Schůze. K převodům Dluhopisů oznámeným Emitentovi v průběhu dne konání Schůze se nepřihlíží.

### 12.2.4 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu bodu 6.5 těchto Společných emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a stanovení počtu hlasů Vlastníků dluhopisů pro účely rozhodování. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní.

### **12.2.5 Účast dalších osob na Schůzi**

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků dluhopisů ve smyslu odstavce 12.3.3 Společných emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem.

## **12.3. Průběh Schůze; rozhodování Schůze**

### **12.3.1 Usnášeníschopnost**

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise nesplacených k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora, informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s Emisními podmínkami oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

### **12.3.2 Předseda Schůze**

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

### **12.3.3 Společný zástupce**

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

### **12.3.4 Rozhodování Schůze**

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna Emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné Emisi, k níž je v souladu s odstavcem 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (slovy: tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

### **12.3.5 Odročení Schůze**

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

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

## **12.4. Některá další práva Vlastníků Dluhopisů**

### **12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze**

Pokud Schůze souhlasila se změnou Emisních podmínek dle odstavce 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), (i) může požadovat vyplacení Částky k úhradě dané Emise, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezciží, jakož i poměrného úrokového či jiného výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s Emisními podmínkami (pokud bude relevantní) nebo (ii) může požádat o odkup Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezciží, za tržní cenu. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s bodem 12.5 těchto Společných emisních podmínek písemným oznámením (**Žádost**) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (slovy: třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (Den předčasné splatnosti dluhopisů).

#### 12.4.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s odstavcem 12.4.1 žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem či za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Společných emisních podmínek.

#### 12.5. Zápis z jednání

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

#### 13. Oznámení

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta [www.creditasgroup.com](http://www.creditasgroup.com) v sekci Pro investory. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Společných emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

#### 14. Rozhodné právo, jazyk

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z Emisních podmínek (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. Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny nebo do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

#### 15. Definice, pojmy, zkratky

Nad rámec pojmů již definovaných v textu Základního prospektu, jsou používány definice, pojmy a zkratky, které mají níže uvedený význam:

**Administrátor** má význam uvedené v úvodní části těchto Společných emisních podmínek.

**Agent pro výpočty** má význam uvedené v úvodní části těchto Společných emisních podmínek.

**BCPP** znamená společnost Burza cenných papírů Praha, a. s., se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, PSČ 110 00, IČO: 471 15 629, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1773.

**Centrální depozitář** znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 00, IČ: 250 81 489, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4308.

**Částka k úhradě** znamená jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo jakoukoli část jmenovité hodnoty Dluhopisů ve smyslu článku 6.2.2 těchto Společných emisních podmínek, popřípadě Diskontovanou hodnotu (jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

**ČNB** znamená Česká národní banka, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 864/28, PSČ 115 03, která vykonává dohled nad kapitálovým trhem v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, případně jinou osobu, která může mít v budoucnosti příslušné pravomoci České národní banky.

**Datum emise** znamená datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

**Dceřiná společnost** znamená jakoukoli osobu, v níž má Mateřská společnost 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 této osoby nebo členy dozorčího orgánu takové osoby, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo jejíž účetní závěrky jsou zahrnuty do konsolidačního celku Mateřské společnosti

**Den konečné splatnosti dluhopisů** znamená každý den označený jako Den konečné splatnosti dluhopisů v Doplnku dluhopisového programu v souladu s článkem 7.3 těchto Společných emisních podmínek.

**Den předčasné splatnosti dluhopisů** má význam uvedený v bodech 7.3, 9.2 a odstavcích 6.2.2 a 12.4.1 Společných emisních podmínek a dále každý případný další den označený jako Den předčasné splatnosti dluhopisů v Doplnku dluhopisového programu.

**Den splatnosti dluhopisů** znamená Den konečné splatnosti dluhopisů, Den předčasné splatnosti dluhopisů a dále každý případný další den označený jako Den splatnosti dluhopisů v Doplnku dluhopisového programu.

**Den výplaty** znamená každý Den výplaty úroků a Den splatnosti dluhopisů.

**Den výplaty úroků** znamená každý den označený jako Den výplaty úroků v Doplnku dluhopisového programu v souladu s bodem 7.3 těchto Společných emisních podmínek.

**Diskontní sazba** znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, úrokovou sazbu stanovenou jako Diskontní sazba v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Není-li Diskontní sazba v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanovena, pak platí, že je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu od Data splatnosti dluhopisů k Datu emise, aby se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Takto získaná hodnota bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

**Diskontovaná hodnota** znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisů ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného zlomku dní. Takto získaná hodnota bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

**Dostupná hodnota Míry inflace** znamená:

- a) poslední známou hodnotu Míry inflace vyjádřenou v procentech, vyhlášenou Českým statistickým úřadem, zveřejněnou na internetových stránkách Českého statistického úřadu [https://www.czso.cz/csu/czso/inflace\\_spotrebitelske\\_ceny](https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny) (resp. na jakékoli případné jiné stránce či v sekci, nebo v jiném zdroji, ze kterého Agent pro výpočty zjistí Hodnotu Míry inflace) a zjištěnou druhý Pracovní den před počátkem Výnosového období. V případě, že se nepodaří hodnotu Míry inflace zjistit, bude se hodnota Míry inflace rovnat Hodnotě Míry inflace zjištěné v nejbližší předchozím Pracovním dni, v němž byla hodnota Míry inflace takto zjistitelná.
- b) v případě, že by hodnotu Míry inflace začala vyhlášovat jiná instituce než Český statistický úřad, použije se hodnota Míra inflace vyhlášená a zveřejněná touto institucí, a to v souladu s odstavcem a).

**EUR, Euro či euro** znamená zákonnou měnu členských států Evropské unie, které přijaly tuto jednotnou měnu.

**Insolvenční zákon** znamená zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

**Kč nebo CZK** znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

**Konec účetního dne** znamená okamžik, po němž Centrální depozitář, resp. osoba, která vede samostatnou či navazující evidenci Vlastníků dluhopisů nebo Podílů na sběrném dluhopisu nebo Seznam vlastníků dluhopisů (podle toho, co je ve vztahu k dané Emisi dluhopisů relevantní), by provedla, v souladu s pro něj závaznými právními předpisy a pravidly, registraci převodu Dluhopisu nebo Podílu na sběrném dluhopisu až k následujícímu dni.

**Konvence pracovního dne** v případě, že daný den není Pracovní den, bude za daný den považován den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem.

**Majoritní akcionář** znamená Mateřská společnost.

**Mateřská společnost** nebo **Ručitel** znamená CREDITAS Investments SE, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 198 48 374, zapsaná v obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle H, vložce 2648.

**Míra inflace** znamená míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku (vyjadřuje procentní změnu cenové hladiny ve vykazovaném měsíci daného roku proti stejnému měsíci předchozího roku), která je vyhlášovaná Českým statistickým úřadem a je zveřejněna a zdarma dostupná na internetových stránkách Českého statistického úřadu [https://www.czso.cz/csu/czso/inflace\\_spotrebitelske\\_ceny](https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny).

**Nařízení prospektu** znamená 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 Komise** znamená 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).

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

**Oprávněné osoby** nebo **Oprávněná osoba** znamená osoby či osobu oprávněné k výplatě úrokových či jiných výnosů a Částky k úhradě určené dle pravidel uvedených pro jednotlivé případy v bodě 7.4 těchto Společných emisních podmínek, nestanoví-li zákon jinak.

**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi** má význam uvedený v odstavcích 12.2.1, 12.2.2 a 12.2.3 Společných emisních podmínek.

**Osoba vedoucí samostatnou evidenci** znamená Administrátora nebo jinou osobu oprávněnou k vedení Samostatné evidence, která bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu.

**Oznámení o předčasném splacení** při neplnění povinností má význam uvedený v bodě 9.1 těchto Společných emisních podmínek.

**Pracovní den** znamená jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách.

**Referenční sazba EURIBOR** znamená:

- a) úroková sazba v procentech p.a. (per annum), která je uvedena na internetových stránkách <https://www.euribor-rates.eu/en/> (resp. na jakékoli případné jiné stránce či sekci, nebo v jiném zdroji, ze kterého Agent pro výpočty zjistí hodnotu Referenční sazby EURIBOR) jako hodnota fixingu úrokových sazeb prodeje na evropském trhu eurových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, která je platná pro den, kdy je EURIBOR zjišťován (tj. platná pro druhý Pracovní den předcházející počátku Výnosového období).

V případě, že Výnosové období je takové období, pro které není EURIBOR na stránkách <https://www.euribor-rates.eu/en/> (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden, pak EURIBOR určí Agent pro výpočty za použití lineární interpolace na základě EURIBORU pro nejbližší delší období, pro které je EURIBOR na zmíněných internetových stránkách (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden a EURIBORU pro nejbližší kratší období, pro které je EURIBOR na zmíněných stránkách (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden. Pokud není možno EURIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci (a), použije se níže uvedený odstavec (b).

- b) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu EURIBOR podle výše uvedeného odstavce (a), bude v takový den EURIBOR určen Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodeje eurových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, získaných v tento den po 11:00 (slovy: jedenácté) hodině dopoledne pražského času od alespoň 3 (slovy: tři) bank dle volby Agentu pro výpočty působících na evropském mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří EURIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se EURIBOR rovnat EURIBORU zjištěnému v souladu s odstavcem (a) výše v nejbližším předchozím Pracovním dni, v němž byl EURIBOR takto zjistitelný.

**Referenční sazba PRIBOR** znamená:

- a) úroková sazba v procentech p.a. (per annum), která je uvedena na internetových stránkách České národní banky v sekci Úvod > Finanční trhy > Peněžní trh > PRIBOR > Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit - PRIBOR (resp. na jakékoli případné jiné stránce či sekci, nebo v jiném zdroji, ze kterého Agent pro výpočty zjistí hodnotu Referenční sazby PRIBOR) jako hodnota fixingu úrokových sazeb prodeje na pražském trhu českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému

období, která je platná pro den, kdy je PRIBOR zjišťován (tj. platná pro druhý Pracovní den předcházející počátku Výnosového období).

V případě, že Výnosové období je takové období, pro které není PRIBOR na stránkách České národní banky (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden, pak PRIBOR určí Agent pro výpočty za použití lineární interpolace na základě PRIBORu pro nejbližší delší období, pro které je PRIBOR na zmíněných stránkách České národní banky (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden a PRIBORu pro nejbližší kratší období, pro které je PRIBOR na zmíněných stránkách České národní banky (nebo jiném oficiálním zdroji) uveden. Pokud není možno PRIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci (a), použije se níže uvedený odstavec (b).

- b) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu PRIBOR podle výše uvedeného odstavce (a), bude v takový den PRIBOR určen Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, získaných v tento den po 11:00 (slovy: jedenácté) hodině dopoledne pražského času od alespoň 3 (slovy: tři) bank dle volby Agentu pro výpočty působících na pražském mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří PRIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se PRIBOR rovnat PRIBORu zjištěnému v souladu s odstavcem (a) výše v nejbližším předchozím Pracovním dni, v němž byl PRIBOR takto zjištětelný.

**Rozhodný den pro splacení Částky k úhradě** znamená ve vztahu Dluhopisům den, který o 30 (slovy: třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jiný časový úsek) předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení Částky k úhradě se Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

**Rozhodný den pro výplatu** znamená Rozhodný den pro výplatu výnosu a Rozhodný den pro splacení Částky k úhradě.

**Rozhodný den pro výplatu výnosu** znamená ve vztahu k zaknihovaným Dluhopisům, listinným Dluhopisům a Dluhopisům, jež jsou představovány Sběrným dluhopisem (nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) den, který o 30 (slovy: třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jiný časový úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

**Rozhodný den pro účast na Schůzi** má význam uvedený v odstavcích 12.2.1 a 12.2.2 Společných emisních podmínek.

**Samostatná evidence** znamená samostatnou evidenci investičních nástrojů či evidenci navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

**Segment** znamená jednotlivé odvětví ekonomické činnosti či část tohoto odvětví, v němž podnikají společnosti ze Skupiny.

**Skupina** znamená všechny společnosti spadající do skupiny Mateřské společnosti, tj. všechny společnosti, ve kterých má Mateřská společnost přímý nebo nepřímý majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá či má podíl na jejím ovládnutí, včetně Mateřské společnosti.

**Výnosové období** znamená období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že není-li v příslušném Doplněku dluhopisového programu stanoveno jinak, pak pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

**Základní prospekt** znamená tento Základní prospekt Dluhopisového programu schválený Českou národní bankou.

**Zákon o bankách** znamená zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

**Závazky** nebo **Závazek** znamená dluhy a povinnosti Emitenta k zaplacení jakékoli dlužné peněžní částky a dále dluhy a povinnosti Emitenta jako ručitele za dluhy třetích osob k zaplacení jakékoli dlužné částky.

## V. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden formulář pro Konečné podmínky, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto Dluhopisového programu, pro kterou bude Emitent povinen uveřejnit Základní prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky budou v souladu se zákonem podány k uložení ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt, tj. na internetových stránkách Emitenta.

**Důležité upozornění:** *Následující text představuje formulář pro Konečné podmínky (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujícího konečné podmínky nabídky dané Emise dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných Konečných podmínkách.*

### KONEČNÉ PODMÍNKY

Tyto konečné podmínky (**Konečné podmínky**) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odstavce 4 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**) a obsahují doplněk dluhopisového programu, vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (**Dluhopisy**). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) základním prospektem společnosti CREDITAS Invest a.s., se sídlem na adrese Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 216 14 229, LEI: 3157001HQ97URO6EVO36, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28877 (**Emitent**), schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●], ke spis. zn. [●] ze dne [●]. [●] 20[●], které nabylo právní moci dne [●]. [●] 20[●] [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (**Základní prospekt**). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem.

**Základní prospekt má platnost do [●] včetně.** [V případě, že veřejná nabídka Dluhopisů bude trvat po skončení platnosti Základního prospektu, bude následný základní prospekt Emitenta uveřejněn na internetových stránkách Emitenta [www.creditasgroup.com](http://www.creditasgroup.com) v sekci [●].

**Základní prospekt a jakýkoli jeho dodatek byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta [www.creditasgroup.com](http://www.creditasgroup.com) v sekci [●].**

**Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odst. 4 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.**

**Tyto Konečné podmínky byly v souladu s článkem 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny na internetových stránkách Emitenta [www.creditasgroup.com](http://www.creditasgroup.com) v sekci [●] a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.**

**Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami.**

[V souladu s článkem 8 odst. 11 Nařízení mají investoři, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním cenných papírů během doby platnosti předchozího Základního prospektu, právo na odvolání souhlasu ve lhůtě dvou pracovních dnů po uveřejnění dodatku podle čl. 23 odst. 2 Nařízení o prospektu, pokud jim cenné papíry dosud nebyly dodány.]

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta zřízeného v roce 20[●] (**Dluhopisový program**) v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 10.000.000.000 Kč (slovy: deset miliard korun českých). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v části „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (**Společné emisní podmínky**).

Pojmy s velkými písmeny nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v části Základního prospektu „*Rizikové faktory*“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností Emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Základního prospektu ČNB.

[Dluhopisy budou uváděny na trh [Emitentem / Emitentem prostřednictvím [●], LEI: ● (**Manažer**)] [a finančního zprostředkovatele [●] (**Finanční zprostředkovatel**).]

## SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

V této části bude uvedeno shrnutí Emise Dluhopisů ve smyslu Nařízení o prospektu.

[●]

### Odpovědné osoby

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost CREDITAS Invest a.s., se sídlem na adrese Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 216 14 229, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28877.

### Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách k datu jeho vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze dne [●]

Za **CREDITAS Invest a.s.**

---

Jméno: JUDr. Alena Sikorová  
Funkce: předseda představenstva

## DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (**Doplněk dluhopisového programu**) představuje doplněk ke Společným emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech.

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu se Společnými emisními podmínkami tvoří Emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně se Společnými emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Společné emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen ve Společných emisních podmínkách.

Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

**Důležité upozornění:** Následující tabulka obsahuje vzor Doplnku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Text níže uvedený v kurzívě netvoří součást Doplnku dluhopisového programu a slouží pouze jako návod k jeho vyplnění.

Číslování odstavců uvedené ve vzoru Doplnku dluhopisového programu by mělo být zachováno pro danou Emisi dluhopisů, i když je v odstavci uvedeno sousloví „nepoužije se“ s tím, že pododstavce odstavce, který se pro danou Emisi neužije, mohou být vymazány.

### ČÁST A – PODMÍNKY EMISE

|     |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | ISIN Dluhopisů:                                                                              | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.  | CFI:                                                                                         | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3.  | FISN (krátký název Emise):                                                                   | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.  | Podoba Dluhopisů:                                                                            | [zaknihovaná; centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář] / [Sběrný dluhopis, který je imobilizovaným cenným papírem ve smyslu § 36 odst. 1 zákona o dluhopisech; Evidenci sběrného dluhopisu vede [●]/ Administrátor] / [listinná; Dluhopisy jsou Listinnými dluhopisy; Seznam vlastníků dluhopisů vede Emitent] |
| 5.  | Forma Dluhopisů:                                                                             | [na řad / na doručitele / nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6.  | Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:                                                         | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7.  | Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů:                                     | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 8.  | Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: | [ano; Emitent má právo zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [[50] / [●] %] předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota Emise dluhopisů]                |
| 9.  | Počet Dluhopisů:                                                                             | [●] ks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10. | Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o Listinné dluhopisy):                                   | [●]/ nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 11. | Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:                                                     | [koruna česká (Kč) / euro (EUR)]                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 12. | Způsob vydání Dluhopisů:                                                                     | [Dluhopisy [budou / byly] vydány [jednorázově k Datu emise] / Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty Emise k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v                                                                                |

|     |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                | průběhu Emisní lhůty [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány v tranších v průběhu Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány průběžně během Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 13. | Způsob a místo upisování Dluhopisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům a způsob a místo úhrady ceny upsaného Dluhopisu: | [[●]/ dle bodu 8 Části B-Doplňku dluhopisového programu]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 14. | Název Dluhopisů:                                                                                                                               | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 15. | Datum emise:                                                                                                                                   | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 16. | Emisní lhůta (lhůta pro upisování):                                                                                                            | od [●] do [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 17. | Emisní kurz k Datu emise:                                                                                                                      | [[●] % jmenovité hodnoty/[●] Kč/[●] EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 18. | Emisní kurz po Datu emise:                                                                                                                     | [[●] % jmenovité hodnoty / [●] Kč / [●] EUR/<br>emisní kurz za nabízené Dluhopisy bude určen vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách Emitenta [●], přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 19. | Úrokový výnos:                                                                                                                                 | [pevný / pohyblivý / na bázi diskontu]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 20. | Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:<br><i>Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce</i>                                                       | [použije se/nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|     | 20.1. Úroková sazba Dluhopisů:                                                                                                                 | [[●] % p.a.]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|     | 20.2. Výplata výnosů:                                                                                                                          | [jednou ročně zpětně vždy k [●] příslušného kalendářního roku / pololetně zpětně vždy k [●] a [●] příslušného kalendářního roku / <i>popis všech dat, ke kterým budou vypláceny úrokové výnosy</i> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 21. | Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem:<br><i>Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce</i>                                                   | [použije se/nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|     | 21.1. Úroková sazba Dluhopisů:                                                                                                                 | [Pohyblivá úroková sazba, která bude matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa a bude pro každé Výnosové období stanovena [jako hodnota zvolené Referenční sazby [PRIBOR [3M]/[6M]/[12M] / [EURIBOR [3M]/[6M]/[12M] platné pro druhý Pracovní den před počátkem příslušného Výnosového období, ke kterému se vztahuje, [zvýšené] / [snížené] o marži ve výši [●] % p.a.<br>Vyjádřeno vzorcem:<br>[PRIBOR [3M]/[6M]/[12M] [+]/-/[●]□% p.a.] / [EURIBOR [3M]/[6M]/[12M] [+]/-/[●]□% p.a.] ] /<br><br>[Pohyblivá úroková sazba, která bude matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa a bude pro každé Výnosové období stanovena ve výši Dostupné hodnoty Míry inflace zjištěné druhý Pracovní den před počátkem příslušného Výnosového období, ke kterému se vztahuje, [zvýšené] / [snížené] o marži ve výši [●] % p.a.] |
|     | 21.2. Výplata výnosů:                                                                                                                          | [jednou ročně zpětně vždy k [●] příslušného kalendářního roku / pololetně zpětně vždy k [●] a [●] příslušného kalendářního roku / <i>popis všech dat, ke kterým budou vypláceny úrokové výnosy</i> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 22. | Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu:<br><i>Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce</i>                                                      | [použije se/nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|     | 22.1. Diskontní sazba:                                                                                                                         | [●/ dle článku 15 Společných emisních podmínek]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 23. | Den konečné splatnosti Dluhopisů:                                                                                                              | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 24. | Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud je jiný než v článku 15 Společných emisních podmínek):                                                  | [[●]; Rozhodný den pro výplatu výnosu se posouvá v souladu s Konvencí pracovního dne / ●] / nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|     |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 25. | Rozhodný den pro splacení Částky k úhradě (pokud je jiný než v článku 15 Společných emisních podmínek):                                                                             | [[●]; Rozhodný den pro splacení Částky k úhradě se posouvá v souladu s Konvencí pracovního dne / [●]] / nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                |
| 26. | Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta podle odstavce 6.2.2 (Rozhodnutí o předčasném splacení) Společných emisních podmínek:<br><i>Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce.</i> | [ano / ne]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|     | 26.1. Emitent je oprávněn splatit pouze část jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dané Emise:                                                                                          | [použije se [[Emitent však je oprávněn rozhodnout o splacení minimálně [●] z jmenovité hodnoty jednoho Dluhopisu] / [●]] / nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                             |
|     | 26.2. Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta:                                                                                                        | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|     | 26.3. Lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v článku 6.2.2 Společných emisních podmínek):                                                                        | [[●] / nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|     | 26.4. Hodnota každého předčasně splatného Dluhopisu (při Rozhodnutí o předčasném splacení):                                                                                         | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 27. | Administrátor:                                                                                                                                                                      | [dle odstavce 11.1.1 Společných emisních podmínek / [●]]                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 28. | Určená provozovna Administrátora:                                                                                                                                                   | [dle odstavce 11.1.1 Společných emisních podmínek / [●]]                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 29. | Agent pro výpočty:                                                                                                                                                                  | [dle odstavce 11.2.1 Společných emisních podmínek / [●]]                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 30. | Kotační agent:                                                                                                                                                                      | [dle odstavce 11.3.1 Společných emisních podmínek / [●]]                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 31. | Další agenti:                                                                                                                                                                       | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 32. | Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:                                                                                                                                              | [Na základě smlouvy uzavřené mezi Emitentem a společným zástupcem Vlastníků dluhopisů nejpozději k Datu emise byl ustanoven ve vztahu k Emisi jako společný zástupce Vlastníků dluhopisů [●]. / [●] / nepoužije se]. Smlouva bude dostupná k nahlédnutí na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.creditasgroup.com">www.creditasgroup.com</a> v sekci [●]. |
| 33. | Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating):                                                                                                                | [ano; Emisi dluhopisů byl přidělen následující rating společností registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 – [●] / nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating) / [●]]                                                                                                                                                     |
| 34. | Osoby oprávněné k účasti na Schůzi:                                                                                                                                                 | [[●] / dle odstavce 12.2.1/12.2.3 Společných emisních podmínek/nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 35. | Interní schválení Emise dluhopisů:                                                                                                                                                  | [Vydání Emise dluhopisů schválila [správní rada / [●]] Emitenta dne [●]. / [●]]                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 36. | Údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:                                                                                                                 | [●]/[Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent sám] / [●].]                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## ČÁST B – INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

|    |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Veřejná nabídka:<br><i>Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce</i> | [[nepoužije se; Dluhopisy nebudou nabízeny veřejně ve smyslu příslušných právních předpisů / Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky.] [Emitent / [●] bude Dluhopisy nabízet až do [objemu [●] / celkové jmenovité hodnoty Emise] [tuzemským / zahraničním] [tuzemským a zahraničním] [kvalifikovaným / jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům.] / [●]] |
|    | 1.1. Primární veřejná nabídka:                                       | [[●] / nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | Podmínky primární veřejné nabídky:                                   | [včetně popisu postupu pro objednávku Dluhopisů]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    | Minimální částka objednávky:                                         | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|  |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Maximální částka objednávky:                                                         | [●]/[Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Umístění Emise:                                                                      | [Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●][LEI: ●, (Manažer).] a prostřednictvím [●], LEI: ●, (Finanční zprostředkovatel).] / [Umístění Emise provede Emitent sám.] / [Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●], a zároveň může Emitent provádět umístění Emise sám.] / Umístění emise bude provedeno prostřednictvím [●], LEI: [●], (Finanční zprostředkovatel), / [Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●], [LEI: ●, (Manažer) ]].                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Nabídky investorů:                                                                   | [Emitent / [●]] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil [Emitentovi / [●]] celou cenu za původně v objednávce požadované Dluhopisy, zašle mu [Emitent]/[●] případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený [Emitentovi / [●]] investorem.)<br>[Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude [Emitent / [●]] zasílat jednotlivým investorům (zejména za použití prostředků komunikace na dálku).] / [●]                                                                                                                                                                                                     |
|  | Lhůta, v níž bude primární nabídka otevřena:                                         | [od [●] do [●]]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Postup pro žádost:                                                                   | [[●] včetně případných dokladů potřebných k žádosti.]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | Cena:                                                                                | [Při primární veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy [rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu [●] a následně určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu, přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos] a bude pravidelně uveřejňována na internetových stránkách [Emitenta [●], v sekci [●]] [a na internetových stránkách Manažera [●], v sekci [●] / určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na internetových stránkách Emitenta [●], v sekci [●] [a na internetových stránkách Manažera [●], v sekci [●]] [a na internetových stránkách Finančního zprostředkovatele [●], v sekci [●]]. |
|  | 1.2. Sekundární veřejná nabídka:<br><i>Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce</i> | [[●] / nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | Podmínky sekundární veřejné nabídky:                                                 | [včetně popisu postupu pro objednávku Dluhopisů]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Minimální částka objednávky:                                                         | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | Maximální částka objednávky:                                                         | [●]/[Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou dosud neupsanou nebo [Emitentem / [●]] nabízenou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | Umístění Emise:                                                                      | [Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●][LEI: [●], (Manažer) a prostřednictvím [●], LEI: [●], (Finanční zprostředkovatel).] / [Umístění Emise provede Emitent sám.] / [Umístění emise bude provedeno prostřednictvím [●], a zároveň může Emitent provádět umístění Emise sám.], [Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●], LEI: [●], (Finanční zprostředkovatel), / [Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●], [LEI: [●], (Manažer) ]]                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|    |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Nabídky investorů:                                                                                                                                                       | [Emitent / [●]] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil [Emitentovi] celou cenu za původně v objednávce požadované Dluhopisy, zašle mu [Emitent / [●]] případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený [Emitentovi] / [●] investorem.)<br>[Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude [Emitent / [●]] zasílat jednotlivým investorům (zejména za použití prostředků komunikace na dálku).] / [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | Lhůta, v níž bude sekundární nabídka otevřena:                                                                                                                           | [od [●] do [●]]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    | Postup pro žádost:                                                                                                                                                       | [[●] včetně případných dokladů potřebných k žádosti]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|    | Cena:                                                                                                                                                                    | [Při sekundární veřejné nabídce činěné [Emitentem / ●] bude cena za nabízené Dluhopisy určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na internetových stránkách Emitenta [●], v sekci [●] [a na internetových stránkách Manažera [●], v sekci [●]/[a na internetových stránkách Finančního zprostředkovatele [●], v sekci [●]]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2. | Údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení:                                                                                                                 | [[●] / nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3. | Uveřejnění výsledků nabídky:                                                                                                                                             | [Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●], na internetové stránce Emitenta v sekci [●].] / [●] / nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4. | Nabídka na více trzích, vyhrazení tranše pro určitý trh:                                                                                                                 | [[●] / nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5. | Náklady účtované investorovi:                                                                                                                                            | [Každý investor, který upíše, či koupí Dluhopisy u [●], bude [●] hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku [●] k datu obchodu dostupného na [●] / [●]].<br>[Vlastníkovi Podílu na sběrném dluhopisu bude [●] jako Administrátor účtovat poplatky za vedení evidence o jím vlastněném Podílu na sběrném dluhopisu v souladu s aktuálně platným sazebníkem Administrátora dostupným na [●] / nepoužije se].                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6. | Koordinátoři nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna:                                                                        | [[●] / nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 7. | Umístění Emise prostřednictvím Manažera (jiného než Emitenta) / Finančního zprostředkovatele na základě pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise: | [[●] / nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 8. | Způsob a místo upisování Dluhopisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům a způsob a místo úhrady ceny upsaného Dluhopisu:                           | Investoři budou moci Dluhopisy upsat/koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory [v sídle Emitenta / v jednotlivých pobočkách Emitenta / v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů / [●]]. [Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů bude jako Manažer emise zajišťovat [●]. [Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Manažera je [●] / [●].] [Investoři budou osloveni [Emitentem / Manažerem / [●]], a to poštou nebo zejména za použití prostředků komunikace na dálku, a budou vyzváni k podání objednávky ke koupi/upsání Dluhopisů. Rozhodne-li se investor investovat do Dluhopisů, podepíše nebo autorizuje objednávku ke koupi/upsání Dluhopisů. Objedávka musí obsahovat alespoň identifikaci investora, konkrétní Emisi dluhopisů, počet objednaných Dluhopisů, výši investice, datum a podpis investora.] / [●].] Vydání či autorizaci Dluhopisů zabezpečuje [[●] / Emitent sám]. Obchod s |

|     |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                  | <p>investorem bude vypořádán [zaplacením kupní ceny Dluhopisů na účet [Emitenta / [●]] a [předáním listinných Dluhopisů / zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora / zápisem investora jako vlastníka Podílu na sběrném dluhopisu v samostatné evidenci Sběrného dluhopisu vedené [Administrátorem / [●]] / [●]].</p> <p>[Investoři mají povinnost zřídit si u [Administrátora / [●]] (pokud již tento zřízení nemají) [majetkový účet na kterém bude [Administrátor/ [●]] pro investora evidovat Dluhopisy a] bankovní účet pro účely vypořádání obchodu s Dluhopisy. Investoři jsou povinni vložit na bankovní účet vedený [Administrátorem / [●]] peněžní prostředky odpovídající ceně Dluhopisů, a to [nejméně [●] dní před Datem emise (pokud investor Dluhopisy upisuje před Datem emise) nebo ve lhůtě dohodnuté s každým investorem (pokud investor Dluhopisy upisuje po Datu emise) / ve lhůtě dohodnuté s každým investorem / [●]].] [Dluhopisy budou [investorovi předány / zapsány na majetkový účet investora] / Vlastnické právo investora k Podílu na sběrném dluhopisu bude zapsáno do samostatné evidence vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu vedené [Administrátorem / [●]]] [k datu Emise / ve lhůtě [●] dnů po zaplacení ceny Dluhopisů / ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem / [●]]. [Dluhopisy budou investorům předány v [●] / Dluhopisy budou vydány zápisem na majetkový účet Emitenta ve smyslu příslušných právních předpisů / Sběrný dluhopis bude vydán v okamžiku, kdy budou investory upsány všechny Dluhopisy, které byly v rámci Emise vydány, případně kdy budou vydány Dluhopisy v menším objemu (nižší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů), než byla předpokládaná hodnota Emise v souladu s čl. 2.1. Emisních podmínek a Sběrný dluhopis bude dán do úschovy u [Administrátora / [●]], tj. k [Datu emise / [●]] / [●]].</p> |
| 9.  | Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce: | <p>[Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.] [[●] působí též v pozici [Manažera] / [Administrátora] / [Agenta pro výpočty] / [Kotačního agenta Emise]. [[●] vede evidence vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu.]] / [●]</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 10. | Důvody nabídky a použití výnosu Emise dluhopisů:                 | <p>Dluhopisy jsou nabízeny za účelem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ provozní potřeby Emitenta</li> <li>▪ [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny za účelem [●]]</li> <li>▪ [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny Mateřské společnosti. K datu vyhotovení Konečných podmínek nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat]</li> <li>▪ [●]</li> </ul> <p>Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca [●] Kč. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celého předpokládané jmenovité hodnoty emise) bude cca [●] Kč. [V případě navýšení objemu emise až do výše [●] Kč/EUR bude čistý výtěžek Emise Dluhopisů pro Emitenta cca [●] Kč/EUR]. [V případě, kdy očekávané výnosy nebudou dostatečné pro financování veškerého navrhovaného použití bude cca [●] Kč/EUR financováno z [●]]</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|     |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11. | Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém nebo organizovaný obchodní systém:                                                                                       | [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [trzích jiných třetích zemí] / [na trhu pro růst malých a středních podniků] / [v mnohostranném obchodním systému] / [●].] / [Dluhopisy byly počínaje [●] přijaty k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [trzích jiných třetích zemí] / [na trhu pro růst malých a středních podniků] / [v mnohostranném obchodním systému] [●].] / [Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, trzích jiných třetích zemí nebo na trhu pro růst malých a středních podniků, či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani organizovaném obchodním systému.] |
| 12. | Přijetí cenných papírů stejné třídy jako Dluhopisy k obchodování na regulovaných trzích, trzích třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému:               | [[●] / Dle vědomí Emitenta nejsou žádné cenné papíry vydané Emitentem stejné třídy jako Dluhopisy přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 13. | Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker):                                                                                                                                                  | [[●] / Žádná osoba nepřijala povinnost jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 14. | Další omezení prodeje Dluhopisů:                                                                                                                                                                           | [[●] / nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 15. | Poradci:                                                                                                                                                                                                   | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 16. | Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít základní prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů:<br><i>Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce</i> | [[●] / nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|     | 16.1. Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů:                                                                    | [●]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 17. | Informace třetích stran uvedené v Konečných podmínkách/zdroj informací                                                                                                                                     | [nepoužije se] / Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. [doplnit zdroj informací] / [●]                                                                                                                                                                                                                    |
| 18. | Informace uveřejňované Emitentem po dobu Emise:                                                                                                                                                            | [[●] / nepoužije se]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## VI. INFORMACE O EMITENTOVÍ

### 1. Odpovědné osoby

Tento Základní prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná společnost CREDITAS Invest a.s., IČ 216 14 229, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8. Osoba odpovědná za Základní prospekt prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje uvedené v Základním prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Ke dni tohoto Základního prospektu, v Praze

CREDITAS Invest a.s.



JUDr. Alena Sikorová  
předseda představenstva

## 2. Oprávnění auditori

Řádná účetní závěrka Emitenta za období od 15.5.2024 (datum vzniku Emitenta) do 31.12.2024 a za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 byla ověřena společností:

|                                 |                                                                               |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Obchodní firma</b>           | <b>RSM Audit CZ s.r.o. (dříve Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.)</b> |
| Identifikační číslo:            | 24260673                                                                      |
| Osvědčení č.:                   | 533                                                                           |
| Sídlo:                          | Karolinská 661/4, Karlín, 186 00 Praha 8                                      |
| Členství v profesní organizaci: | Komora auditorů České republiky                                               |
| Odpovědná osoba:                | Ing. Uljana Bazjuková                                                         |
| Č. oprávnění                    | 2509                                                                          |

Emitent prohlašuje, že Auditor Emitenta ani žádný jeho člen nedisponují významným zájmem na Emitentovi.

## 3. Rizikové faktory

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v kapitole II. „RIZIKOVÉ FAKTORY“ tohoto Základního prospektu.

## 4. Údaje o Emitentovi

### 4.1. Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen dne 6.5.2024 zakladatelskou listinou NZ 254/2024 podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou CREDITAS Invest a.s. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 28877 dne 15.5.2024.

Emitent je součástí Skupiny a jeho hlavní činností je emitování Dluhopisů za účelem financování akvizic a projektů Skupiny prostřednictvím Mateřské společnosti.

### 4.2. Základní údaje o Emitentovi

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodní firma:                           | CREDITAS Invest a.s.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Registrace:                               | Městský soud v Praze, obchodní rejstřík sp. zn. B 28877                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| IČO:                                      | 216 14 229                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| LEI:                                      | 3157001HQ97URO6EVO36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Datum založení:                           | 6.5.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Datum vzniku:                             | 15.5.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Sídlo:                                    | Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Právní forma:                             | Akciová společnost                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Telefonní číslo:                          | 800 919 293                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Internetová adresa:                       | www.creditasgroup.com                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| e-mail:                                   | info@creditasgroup.com                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Předmět činnosti:                         | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona s obory činnosti: <ul style="list-style-type: none"><li>• Zprostředkování obchodu a služeb</li><li>• Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků</li><li>• Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy</li></ul>                                                                                                                                      |
| Doba trvání:                              | Na dobu neurčitou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Právní předpisy, kterými se Emitent řídí: | Zejména:<br>zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů<br>zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů<br>zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů<br>zák. č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů<br>zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů<br>zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů |

#### 4.3. Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 2.000.000 Kč (slovy: dva miliony korun českých) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je představován 1 kusem akcie na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie 2.000.000 Kč (slovy: dva miliony korun českých). S akcií není spojeno žádné zvláštní právo.

#### 4.4. Události mající podstatný vliv na hodnocení platební schopnosti Emitenta

Emitent k datu tohoto Základního prospektu vydal v rámci prvního dluhopisového programu následující emise:

| Název emise         | ISIN         | Objem upsaných dluhopisů v Kč |
|---------------------|--------------|-------------------------------|
| CRINV 1 7,0/28      | CZ0003569055 | 231 300 000                   |
| CRINV 2 7,5/30      | CZ0003569048 | 224 000 000                   |
| CRINV 3 7,0/28      | CZ0003569881 | 278 700 000                   |
| CRINV 4 7,5/30      | CZ0003569899 | 138 800 000                   |
| CRINV 5 6MP+4,0/30  | CZ0003570061 | 1 385 000 000                 |
| CRINV 6 7,0/28      | CZ0003571481 | 257 200 000                   |
| CRINV 7 7,5/30      | CZ0003571473 | 89 000 000                    |
| CRINV 8 6,0/27      | CZ0003572885 | 174 800 000                   |
| CRINV 9 7,0/28      | CZ0003572893 | 238 200 000                   |
| CRINV 10 7,5/30     | CZ0003572992 | 150 000 000                   |
| CRINV 11 6,0/27     | CZ0003574238 | 149 800 000                   |
| CRINV 12 6,75/28    | CZ0003574246 | 117 100 000                   |
| CRINV 13 7,25/30    | CZ0003574253 | 124 000 000                   |
| CRINV 14 6,0/27     | CZ0003575755 | 50 000 000                    |
| CRINV 15 6,75/28    | CZ0003575748 | 130 500 000                   |
| CRINV 16 7,25/30    | CZ0003575763 | 92 900 000                    |
| CRINV 17 5,75/27    | CZ0003576662 | 86 100 000                    |
| CRINV 18 6,75/28    | CZ0003576670 | 136 300 000                   |
| CRINV 19 7,25/30    | CZ0003576688 | 120 800 000                   |
| CRINV 20 6,0/27     | CZ0003577827 | 150 000 000                   |
| CRINV 21 6,75/28    | CZ0003577843 | 136 050 000                   |
| CRINV 22 7,25/30    | CZ0003577835 | 145 400 000                   |
| CRINV 23 6MP+4,0/30 | CZ0003578171 | 170 000 000                   |
| CRINV 24 6,0/28     | CZ0003579286 | 111 350 000                   |
| CRINV 25 6,75/29    | CZ0003579294 | 74 110 000                    |
| CRINV 26 7,25/31    | CZ0003579302 | 86 050 000                    |

Emitent k datu tohoto Základního prospektu vydal v rámci druhého dluhopisového programu následující emise:

| Název emise        | ISIN         | Objem upsaných dluhopisů v Kč |
|--------------------|--------------|-------------------------------|
| 2 CRINV 1 6,0/28   | CZ0003579963 | 98 570 000                    |
| 2 CRINV 2 6,75/29  | CZ0003579971 | 87 510 000                    |
| 2 CRINV 3 7,25/31  | CZ0003579989 | 108 940 000                   |
| 2 CRINV 4 6,0/28   | CZ0003580847 | 113 940 000                   |
| 2 CRINV 5 6,75/29  | CZ0003580854 | 88 560 000                    |
| 2 CRINV 6 7,25/31  | CZ0003580870 | 53 410 000                    |
| 2 CRINV 7 7,7/33   | CZ0003580862 | 87 330 000                    |
| 2 CRINV 8 6,0/28   | CZ0003582041 | 175 510 000                   |
| 2 CRINV 9 6,75/29  | CZ0003582058 | 97 340 000                    |
| 2 CRINV 10 7,25/31 | CZ0003582074 | 42 260 000                    |
| 2 CRINV 11 7,7/33  | CZ0003582082 | 57 960 000                    |
| 2 CRINV 12 6,0/28  | CZ0003583098 | 177 240 000                   |
| 2 CRINV 13 6,75/29 | CZ0003583106 | 120 870 000                   |
| 2 CRINV 14 7,25/31 | CZ0003583114 | 58 370 000                    |
| 2 CRINV 15 7,7/33  | CZ0003583122 | 55 100 000                    |
| 2 CRINV 16 6,0/28  | CZ0003584641 | 118 200 000                   |
| 2 CRINV 17 6,75/29 | CZ0003584658 | 107 090 000                   |
| 2 CRINV 18 7,25/31 | CZ0003584666 | 54 040 000                    |
| 2 CRINV 19 7,7/33  | CZ0003584682 | 60 160 000                    |

K datu tohoto Základního prospektu jsou nabízeny následující čtyři emise dluhopisů, které byly vydány v rámci druhého dluhopisového programu Emitenta:

| Název emise        | ISIN         | Emisní lhůta          | Datum emise |
|--------------------|--------------|-----------------------|-------------|
| 2 CRINV 20 6,0/28  | CZ0003585770 | 03.08.2026-11.09.2026 | 28.08.2026  |
| 2 CRINV 21 6,75/29 | CZ0003585788 | 03.08.2026-11.09.2026 | 28.08.2026  |
| 2 CRINV 22 7,25/31 | CZ0003585796 | 03.08.2026-11.09.2026 | 28.08.2026  |
| 2 CRINV 23 7,7/33  | CZ0003585804 | 03.08.2026-11.09.2026 | 28.08.2026  |

Celková výše závazků Emitenta z upsaných dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů činí k datu tohoto Základního prospektu částku 6 582,0 mil. Kč.

Níže uvedená tabulka představuje objem dluhopisů Emitenta splatných v jednotlivých letech\*:

| Emitent/rok v mil. Kč       | 2026   | 2027   | 2028     | 2029   | 2030     | 2031   | 2032  | 2033   |
|-----------------------------|--------|--------|----------|--------|----------|--------|-------|--------|
| <b>CREDITAS Invest a.s.</b> | 218,57 | 981,27 | 2 474,38 | 716,06 | 2 712,72 | 377,11 | 15,43 | 208,11 |

\* Uvedené částky představují celkovou hodnotu závazků splatných v příslušném roce, tj. nominální hodnotu dluhopisů včetně všech do té doby naběhlých úroků, nikoli pouze úroky vztahující se k danému roku.

Emitent nemá mimo závazků z dluhopisů žádné bankovní úvěry nebo zápůjčky od subjektů v rámci Skupiny.

Finanční prostředky z upsaných dluhopisů Emitent poskytuje prostřednictvím Mateřské společnosti dalším společnostem v rámci Skupiny k realizaci plánovaných projektů. Veškeré poskytnuté úvěry ve Skupině jsou realizovány na principu tržní přírážky k nákladové úrokové sazbě, která je pravidelně aktualizována.

Úvěry poskytnuté Emitentem Mateřské společnosti:

|                         | měna | Úroková sazba* platná ke dni tohoto Základního prospektu | Datum splatnosti | Zůstatek ke Dni tohoto Základního prospektu (v tis.) |
|-------------------------|------|----------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|
| CREDITAS Investments SE | CZK  | 8,25 %                                                   | 1.8.2027         | 6 491 567                                            |

\* Úroková sazba je sjednána jako pohyblivá. Výše úrokové sazby je stanovena věřitelem na základě vážené průměrné úrokové sazby z úročených cizích zdrojů věřitele, a to v rozmezí od 7,0 % p.a. do 11,0 % (obě včetně) p.a. Úroková sazba je vyhlášována Věřitelem nejpozději první pracovní den každého měsíce, přičemž platí, že takto vyhlášená Úroková sazba je platná od 1. dne daného měsíce (včetně) do posledního dne daného měsíce (včetně).

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

#### 4.5. Investice

Emitent je společností, která byla založena za účelem vydávání Dluhopisů a následného financování společností ve Skupině. Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nerealizoval žádné investice. Emitent se k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nezavázal k žádným budoucím investicím.

#### 4.6. Údaje o počtu zaměstnanců Emitenta

Emitent nemá žádné zaměstnance.

#### 4.7. Úvěrová hodnocení Emitenta a jeho cenných papírů

Emitentovi ani jeho cenným papírům nebyl přidělen rating.

#### 4.8. Postavení Emitenta v hospodářské soutěži

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

#### 4.9. Popis očekávaného financování činností Emitenta

Emitent je společností, která byla založena za účelem vydávání Dluhopisů a následného financování společností ve Skupině. Činnost Emitenta je financována z disponibilních likvidních zdrojů a z kladné úrokové marže, tj. zisku z rozdílu nákladových úroků na dluhopisech a výnosových úroků na poskytnutých úvěrech a zápůjčkách.

## **5. Hlavní činnosti a předmět podnikání Emitenta**

### **5.1. Hlavní činnosti prováděné Emitentem**

Emitent byl založen za podnikatelským účelem. Předmětem podnikání Emitenta zapsaný v obchodním rejstříku je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti: zprostředkování obchodu a služeb, poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků a služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy.

Emitent byl založen za účelem emitování Dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování společností Skupiny prostřednictvím Mateřské společnosti.

### **5.2. Další činnosti prováděné Emitentem**

Emitent vyjma hlavní činnosti uvedené v bodě 5.1. výše žádné další činnosti nevykonává.

## **6. Hlavní trhy a postavení Emitenta**

Postavení Emitenta na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru Emitentovy podnikatelské činnosti. Hlavní podnikatelskou činností Emitenta je poskytování vnitropodnikového financování. Ve vztahu k Emitentovi tedy nelze identifikovat postavení na trhu, neboť Emitent bude působit téměř výhradně v rámci Skupiny, a tudíž není účastníkem vnějšího trhu. Pro Emitenta jsou relevantní faktory na trhu ovlivňující Skupiny.

Postavení Skupiny na trhu je popsáno v článku 3 kapitoly VII. „INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ“ tohoto Základního prospektu.

## **7. Organizační struktura Emitenta**

### **7.1. Hlavní akcionáři Emitenta**

Emitent má jediného akcionáře, a to společnost CREDITAS Investments SE, IČ 198 48 374, založenou podle českého práva, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou do obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle H, vložce 2648 (tj. Mateřská společnost), která vlastní 1 kus akcie na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 2.000.000 Kč, která představuje 100 % základního kapitálu Emitenta. Ovládací vztah je založen na přímém vlastnictví 100 % akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by ovládání Emitenta zahrnovalo jiné formy ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu Emitenta, jakými např. může být smluvní ujednání.

Charakter kontroly Emitenta ze strany Mateřské společnosti vyplývá z práv a povinností Mateřské společnosti spojených s vlastnictvím všech akcií Emitenta, kdy Mateřská společnost vykonává působnost nejvyššího orgánu Emitenta. Emitent nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany jediného akcionáře. Emitent je členem Skupiny. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Emitent zákonnou ochranu. Jedná se zejména o zákonná pravidla pro fungování podnikatelských seskupení a o institut zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou. Emitent si není vědom žádných ujednání, které mohou vést ke změně kontroly Emitenta.

Konečnými nepřímými vlastníky Emitenta jsou David Hubáček, Tomáš Hubáček a Barbora Hubáčková, kteří jednají ve shodě.

Emitent jako takový nevlastní žádný podíl na jiné společnosti. Emitent je součástí Skupiny, která je představována Mateřskou společností a všemi společnostmi, ve kterých má Mateřská společnost přímý či nepřímý majetkový podíl. Popis Skupiny je obsažen v článku 2 kapitoly VII. „INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ“ tohoto Základního prospektu.

### **7.2. Závislost na Skupině**

Schopnost Emitenta dostát svým dluhům bude významně ovlivněna schopností daného člena Skupiny dostát svým dluhům/dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na daném členovi Skupiny a jeho hospodářských výsledcích.

## **8. Informace o trendech**

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta od data účetní závěrky do data tohoto Základního prospektu. Emitent dále prohlašuje, že nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny od data Emitentovy účetní závěrky do data tohoto Základního prospektu a že Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

Emitent je účelově založenou společností, jejíž hlavní činností je vydávání dluhopisů a následně poskytování těchto dluhopisových zdrojů ve formě úvěrů a zápůjček společností ze Skupiny. Na Emitenta tudíž budou působit stejné trendy jako na společnosti, jimž finanční prostředky získané z prodeje dluhopisů prostřednictvím Mateřské společnosti půjčí. Tyto trendy jsou popsány v článku 5 kapitoly VII. „INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ“ tohoto Základního prospektu.

## 9. Prognózy a odhady zisku

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

## 10. Správní, řídící a dozorčí orgány Emitenta

### 10.1. Představenstvo

Statutárním orgánem Emitenta je představenstvo, jenž řídí činnost Emitenta a Emitenta zastupuje navenek ve všech záležitostech. Představenstvo má jednoho člena. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady. Představenstvo zabezpečuje obchodní vedení společnosti včetně řádného vedení účetnictví společnosti, zpracovává výroční zprávu a dále předkládá valné hromadě ke schválení řádnou a mimořádnou účetní závěrku, případně mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty v souladu se stanovami společnosti. Představenstvo předkládá valné hromadě, která schvaluje řádnou účetní závěrku zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku, vede seznam akcionářů a zajišťuje předkládání návrhů změn stanov valné hromadě.

Členy představenstva volí a odvolává valná hromada, resp. jediný akcionář Emitenta. Funkční období člena představenstva je deset (10) let. Člen představenstva zastupuje společnost samostatně.

Ke dni tohoto Základního prospektu je jediným členem představenstva a zároveň jejím předsedou:

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| JUDr. Alena Sikorová        | narozená 19. května 1965                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Pracovní adresa:            | tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bydliště:                   | Topolová 421/4, 783 01 Olomouc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Den vzniku členství:        | 15.5.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Nejvyšší dosažené vzdělání: | vysokoškolské, obor právo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Praxe:                      | V minulosti pracovala v České spořitelně, a.s. na pozici právníka správy rizik z bankovní činnosti a na pozici podnikového právníka. Byla rovněž předsedkyní škodní a odpisové komise. Působila také v oblasti poskytování úvěrů, správy pohledávek a exekutorské činnosti. V letech 2008 až 2012 působila ve funkci členky a následně místopředsedkyně představenstva Záložny CREDITAS, spořitelního družstva (nyní Banka CREDITAS a.s.). Od června 2010 do března 2014 působila v Záložně CREDITAS, spořitelním družstvu na pozici ředitelky odboru právní podpory a compliance. V současné době je seniorním právníkem Skupiny se specializací mj. na statusové otázky společností Skupiny a dluhopisové programy. |

JUDr. Alena Sikorová působí v orgánech dalších společností Skupiny:

| Obchodní firma:                 | IČ:        | Funkce:               | Majetková účast: |
|---------------------------------|------------|-----------------------|------------------|
| UNICAPITAL Finance a.s.         | 056 90 421 | předseda správní rady | -                |
| UNICAPITAL Invest VI a.s.       | 117 86 558 | předseda správní rady | -                |
| UNICAPITAL Invest IX a.s.       | 199 63 980 | předseda správní rady | -                |
| CREDITAS LOAN SICAV a.s.        | 097 83 334 | člen dozorčí rady     | -                |
| CREDITAS Investments SE         | 198 48 374 | člen představenstva   | -                |
| CREDITAS Real Estate a.s.       | 060 11 799 | člen správní rady     | -                |
| Porubovka a.s.                  | 278 22 711 | člen představenstva   | -                |
| CREDITAS nájemní bydlení a.s.   | 214 49 546 | člen správní rady     | -                |
| Alzheimercentrum Slovakia a.s.  | 368 00 406 | člen dozorčí rady     | -                |
| TAU PD s.r.o.                   | 296 70 454 | jednatel              | -                |
| Luncefort s.r.o.                | 097 55 632 | jednatel              | -                |
| AMBIAGENCY s.r.o. "v likvidaci" | 286 47 165 | likvidátor            | -                |

### 10.2. Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost společnosti.

Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada, resp. jediný akcionář Emitenta. Funkční období člena dozorčí rady je deset (10) let.

Dozorčí rada je oprávněna zejména:

a) nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti, kontrolovat účetní zápisy společnosti, kontrolovat, zda je podnikatelská činnost uskutečňována v souladu s právními předpisy a stanovami;

- b) účastnit se valné hromady;  
c) přezkoumávat řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě.

Ke dni tohoto Základního prospektu je jediným členem dozorčí rady:

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| JUDr. Alexandra Pindrochová | narozená 5. března 1981                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Pracovní adresa:            | Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Bydliště:                   | Lazníky 197, 751 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Den vzniku členství:        | 17.10.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Nejvyšší dosažené vzdělání: | vysokoškolské                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Praxe:                      | Svoji praxi zahájila na Úřadu geodézie, kartografie a katastra SR. Následně působila ve finančním sektoru v České i Slovenské republice, kromě jiného i v subjektech podléhajících regulaci Národní banky Slovenska a ČNB. Má letité zkušenosti v oblasti práva nemovitostí, vymáhání pohledávek a úvěrového financování. Ve Skupině působí od počátku roku 2024 na pozici právníka se zaměřením na poskytování všeobecné právní podpory společností Skupiny. |

JUDr. Alexandra Pindrochová působí v orgánech dalších společností Skupiny:

| Obchodní firma:                | IČ         | Funkce:           | Majetková účast: |
|--------------------------------|------------|-------------------|------------------|
| BONUM reality, s.r.o.          | 014 94 732 | jednatel          | -                |
| Pereta Estates s.r.o.          | 035 17 446 | jednatel          | -                |
| Alzheimercentrum Slovakia a.s. | 368 00 406 | člen dozorčí rady | -                |
| Volsro 2, s.r.o.               | 543 24 645 | jednatel          | -                |
| Financial Consortium s.r.o.*   | 040 23 242 | jednatel          | -                |

\* Ke dni tohoto Základního prospektu probíhají jednání o prodeji společnosti Financial Consortium s.r.o. mimo Skupinu, přičemž v nejbližší době se očekává uzavření příslušné transakční dokumentace. V návaznosti na realizaci této transakce rovněž zanikne funkce jednatele JUDr. Alexandry Pindrochové v společnosti Financial Consortium s.r.o. Z tohoto důvodu se společnost Financial Consortium s.r.o. v ostatních částech tohoto Základního prospektu neuvádí.

### 10.3. Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Emitentovi nejsou známy možné střety zájmů mezi povinnostmi člena představenstva k Emitentovi a jeho soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy.

## 11. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta

Emitent sestavil řádnou účetní závěrku za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 (**Řádná účetní závěrka**). Řádná účetní závěrka byla vypracována v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (IFRS). Účetní závěrka byla ověřena Auditorem Emitenta, který k ní vydal výrok „bez výhrad“. Řádná účetní závěrka a zpráva Auditora Emitenta je v tomto Základním prospektu zahrnuta odkazem, odkazy jsou uvedeny v kapitole III. „INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM“ tohoto Základního prospektu.

### 11.1. Vybrané finanční ukazatele Emitenta

Následující tabulka obsahuje vybrané finanční údaje z Řádné účetní závěrky Emitenta. Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Základním prospektu.

#### Výkaz finanční pozice k 31.12.2024 a k 31.12.2025

| (tis. Kč)                       |          |                  |              |
|---------------------------------|----------|------------------|--------------|
| AKTIVA                          | Poznámka | 31.12.2025       | 31.12.2024   |
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>        |          |                  |              |
| Poskytnuté úvěry                |          | 0                | 1 498        |
| Odložená daňová pohledávka      |          | 1 376            | 46           |
| <b>Dlouhodobá aktiva celkem</b> |          | <b>1 376</b>     | <b>1 544</b> |
| <b>Krátkodobá aktiva</b>        |          |                  |              |
| Poskytnuté úvěry                |          | 4 618 593        | 53           |
| Peněžní prostředky              |          | 3 277            | 388          |
| <b>Krátkodobá aktiva celkem</b> |          | <b>4 621 870</b> | <b>441</b>   |

|                                             |  |                  |              |
|---------------------------------------------|--|------------------|--------------|
| <b>Aktiva celkem</b>                        |  | <b>4 623 246</b> | <b>1 985</b> |
| <b>PASIVA</b>                               |  |                  |              |
| <b>Vlastní kapitál</b>                      |  |                  |              |
| Základní kapitál                            |  | 2 000            | 2 000        |
| Nerozdělený zisk (+) / Neuhrzená ztráta (-) |  | 582              | -174         |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>               |  | <b>2 582</b>     | <b>1 826</b> |
| <b>Dlouhodobé závazky</b>                   |  |                  |              |
| Emitované dluhopisy                         |  | 4 555 423        | 0            |
| <b>Dlouhodobé závazky celkem</b>            |  | <b>4 555 423</b> | <b>0</b>     |
| <b>Krátkodobé závazky</b>                   |  |                  |              |
| Závazky z obchodního styku a jiné závazky   |  | 6 102            | 159          |
| Emitované dluhopisy                         |  | 57 606           | 0            |
| Splatný daňový závazek                      |  | 1 533            | 0            |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b>            |  | <b>65 241</b>    | <b>159</b>   |
| <b>Závazky celkem</b>                       |  | <b>4 620 664</b> | <b>159</b>   |
| <b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>     |  | <b>4 623 246</b> | <b>1 985</b> |

#### Výkaz úplného výsledku za období 1.1.2025 do 31.12.2025

| (tis. Kč)                                               | Poznámka | 1.1.2025 –<br>31.12.2025 | 15.5.2024 –<br>31.12.2024* |
|---------------------------------------------------------|----------|--------------------------|----------------------------|
| Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové míry |          | 151 691                  | 53                         |
| Ostatní výnosy                                          |          | 354                      | 1                          |
| Úroky z emitovaných dluhopisů                           |          | -141 852                 | 0                          |
| Administrativní náklady                                 |          | -2 684                   | -272                       |
| Očekávané úvěrové ztráty                                |          | -6 549                   | -2                         |
| Ostatní finanční náklady                                |          |                          |                            |
| <b>Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním za období</b>    |          | <b>960</b>               | <b>-220</b>                |
| Daň z příjmů                                            |          | -204                     | 46                         |
| <b>Zisk (+) / Ztráta (-) po zdanění za období</b>       |          | <b>756</b>               | <b>-174</b>                |
| <b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>             |          | <b>756</b>               | <b>-174</b>                |

\* Údaje předchozího období nejsou srovnatelné z důvodu vzniku společnosti k 15.5.2024

#### Výkaz změn vlastního kapitálu od 1.1.2025 do 31.12.2025

| (tis. Kč)                            | Základní kapitál | Nerozdělený zisk /<br>Neuhrazená ztráta | Celkem       |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|--------------|
| <b>Stav k 15. květnu 2024</b>        | <b>2 000</b>     | <b>0</b>                                | <b>2 000</b> |
| Úplný výsledek hospodaření za období |                  | -174                                    | -174         |
| <b>Stav k 31.12.2024</b>             |                  |                                         |              |
| Úplný výsledek hospodaření za období | 0                | 756                                     | 756          |
| <b>Stav k 31. prosinci 2025</b>      | <b>2 000</b>     | <b>582</b>                              | <b>2 582</b> |

#### Výkaz peněžních toků za období od 1.1.2025 do 31.12.2025

| (tis. Kč)                                                               | Poznámka | 1.1.2025 –<br>31.12.2025 | 15.5.2024 –<br>31.12.2024* |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním</b>             |          | <b>960</b>               | <b>-220</b>                |
| <b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>                                      |          |                          |                            |
| Znehodnocení finančních aktiv                                           | 6        | 6 549                    | 2                          |
| Čisté úrokové výnosy                                                    | 6        | -9 839                   | -53                        |
| <b>Peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu</b> |          | <b>-2 330</b>            | <b>-271</b>                |
| <b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</b>              |          |                          |                            |
| Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv               |          | 5 943                    | 159                        |
| Úroky přijaté                                                           |          | 30 100                   | 0                          |
| Úroky vyplacené                                                         |          | -52 373                  | 0                          |
| <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>                            |          | <b>-18 660</b>           | <b>-112</b>                |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>                              |          |                          |                            |

|                                                    |   |                   |               |
|----------------------------------------------------|---|-------------------|---------------|
| Zápůjčky a úvěry – poskytnuté úvěry                | 6 | -4 502 000        | -1 500        |
| <b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>     |   | <b>-4 502 000</b> | <b>-1 500</b> |
| <b>Peněžní toky z finanční činnosti:</b>           |   |                   |               |
| Vydané dluhopisy – emise/prodej                    |   | 4 523 549         | 0             |
| <b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>       |   | <b>4 523 549</b>  | <b>0</b>      |
| <b>Čisté zvýšení/ snížení peněžních prostředků</b> |   | <b>2 889</b>      | <b>-1 612</b> |
| <b>Stav peněžních prostředků na počátku období</b> | 7 | <b>388</b>        | <b>2 000</b>  |
| <b>Stav peněžních prostředků na konci období</b>   | 7 | <b>3 277</b>      | <b>388</b>    |

\* Údaje předchozího období nejsou srovnatelné z důvodu vzniku společnosti k 15.5.2024

## 12. Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že za období nejméně předchozích 12 měsíců neprobíhala ani nehrozila žádná správní, soudní ani rozhodčí řízení, včetně řízení Emitentovi známých, která by mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta nebo Skupiny.

## 13. Významná změna finanční nebo obchodní pozice Emitenta

Od data účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 do data tohoto Základního prospektu nedošlo, podle nejlepšího vědomí Emitenta, k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta, a ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.

## 14. Významné smlouvy

Vyjma úvěru poskytnutého Mateřské společnosti na základě Rámcové smlouvy o úvěru, jehož detail je uveden v bodě 4.4 článku 4 kapitoly VI. „INFORMACE O EMITENTOVÍ“, neuzavřel Emitent žádnou významnou smlouvu, která by mohla vést ke vzniku dluhu nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit dluhy k držitelům cenných papírů na základě emitovaných cenných papírů.

## 15. Zveřejněné dokumenty

Po dobu 10 (slovy: deseti) let, po kterou musí být Základní prospekt spolu s veškerými informacemi zahrnutými odkazem, uveřejněn, budou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Základní prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, pošty a jiných dokumentů, historických finančních údajů, ocenění a prohlášení vypracovaných znalcem na žádost Emitenta), na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 17.00 hod. v sídle Emitenta na adrese Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8.

- Zakladatelská listina a stanovy Emitenta;
- Řádná účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 včetně zprávy Auditora Emitenta.

Po dobu 10 (slovy: deseti) let od data uveřejnění Základního prospektu budou shora uvedené výkazy Emitenta k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.creditasgroup.com](http://www.creditasgroup.com) v sekci „Pro investory“.

Emitent prohlašuje, že se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti (corporate governance), které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

## VII. INFORMACE O RUČITELI A SKUPINĚ

### 1. Údaje o Ručiteli

#### 1.1. Základní údaje

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodní firma:                                              | CREDITAS Investments SE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Registrace:                                                  | Městský soud v Praze, obchodní rejstřík sp. zn. H 2648                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| IČO:                                                         | 19848374                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| LEI:                                                         | 315700D2JL6A1DZTMW27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Datum založení:                                              | 16.10.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Datum vzniku:                                                | 23.10.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Sídlo:                                                       | Pobřežní 297/14, Karlín, 1860 00 Praha 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Právní forma:                                                | Evropská společnost                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Telefonní číslo:                                             | 800 919 293                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Internetová adresa:                                          | www.creditasgroup.com                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| e-mail:                                                      | info@creditasgroup.com                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Předmět činnosti:                                            | Správa vlastního majetku                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Doba trvání:                                                 | Na dobu neurčitou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Základní právní předpisy, kterými se Ručitel a Skupina řídí: | <p><u>Základní právní úprava v České republice:</u><br/> Zejména:<br/> zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů<br/> zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů<br/> zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů<br/> zák. č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů<br/> zák. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů<br/> zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů<br/> zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů<br/> Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů<br/> Vyhláška ERÚ č. 16/2016 Sb., o podmínkách připojení k elektrizační soustavě, ve znění pozdějších předpisů<br/> Vyhláška Energetického regulačního úřadu č. 8/2016 Sb., o podrobnostech udělování licencí pro podnikání v energetických odvětvích, v platném znění<br/> Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/944 ze dne 5. června 2019 o společných pravidlech pro vnitřní trh s elektřinou a o změně směrnice 2012/27/EU<br/> Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/943 ze dne 5. června 2019 o vnitřním trhu s elektřinou.</p> <p><u>Základní právní úprava ve Slovenské republice:</u><br/> Zejména:<br/> Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov;<br/> Zákon č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov;<br/> Zákon č. 309/2009 Z. z. o podpore obnoviteľných zdrojov energie a vysoko účinnej kombinovanej výroby a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;<br/> Zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov;<br/> Vyhláška Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 154/2024 Z. z., ktorou sa stanoví cenová regulácia v elektroenergetike a niektoré podmienky vykonávania regulovaných činností v elektroenergetike;<br/> Vyhláška Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 147/2024 Z. z., ktorou sa stanoví cenová regulácia regulovaných činností</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>v plynárenství a některé podmínky vykonávání regulovaných činností v plynárenství;</p> <p>Vyhláška Úřadu pre reguláciu sieťových odvetví č. 146/2024 Z. z., ktorou sa stanoví rozsah ekonomicky oprávnených nákladů vyvolaných odpojením se odběratele od soustavy tepelných zařízení dodavatele a způsob jejich výpočtu;</p> <p>Vyhláška Úřadu pre reguláciu sieťových odvetví č. 312/2022 Z. z., ktorou sa stanoví cenová regulace v tepelné energetice;</p> <p>Vyhláška Úřadu pre reguláciu sieťových odvetví, ktorou se mění a doplňuje vyhláška Úřadu pre reguláciu sieťových odvetví č. 207/2023 Z. z., ktorou se stanoví pravidla pro fungování vnitřního trhu s elektřinou, obsahové náležitosti provozního řádu provozovatele soustavy, organizátora krátkodobého trhu s elektřinou a rozsah obchodních podmínek, které jsou součástí provozního řádu provozovatele soustavy ve znění pozdějších předpisů;</p> <p>Vyhláška Úřadu pre reguláciu sieťových odvetví, ktorou se mění a doplňuje vyhláška Úřadu pre reguláciu sieťových odvetví č. 208/2023 Z. z., ktorou se stanoví pravidla pro fungování vnitřního trhu s plynem, obsahové náležitosti provozního řádu provozovatele sítě a provozovatele zásobníku a rozsah obchodních podmínek, které jsou součástí provozního řádu provozovatele sítě ve znění pozdějších předpisů.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 1.2. Základní kapitál Ručitele

Základní kapitál Ručitele činí 120 000 EUR (slovy: sto dvacet tisíc eur) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je představován 10 (slovy: deseti) kusy akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 12 000 EUR (slovy: dvanáct tisíc eur).

### 1.3. Popis účelu a cílů Ručitele

Ručitel je Mateřskou společností Emitenta. Mateřská společnost zastřešuje Skupinu Emitenta. Drží, ať už přímo nebo nepřímo, majoritní podíly na společnostech a má tak v rámci holdingu nadřazené postavení. Jako holdingová osoba nevyvíjí vlastní podnikatelskou činnost. U Mateřské společnosti se soustřeďují finanční prostředky z dluhopisů emitovaných Emitentem a dalšími společnostmi ve Skupině, které v minulosti realizovali dluhopisové programy. Ručitel prostřednictvím svých dceřiných společností investuje do akvizic a do projektů v rámci Segmentů, ve kterých se Skupina angažuje. Jedná se zejména akvizice a o projekty v oblasti energetiky a nemovitostí.

### 1.4. Oprávnění auditorů

Individuální a konsolidovanou účetní závěrku za rok 2024 a 2025 ověřil:

| Obchodní firma                  | RSM Audit CZ s.r.o. (dříve Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.) |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Identifikační číslo:            | 24260673                                                               |
| Osvědčení č:                    | 533                                                                    |
| Sídlo:                          | Karolinská 661/4, Karlín, 186 00 Praha 8                               |
| Členství v profesní organizaci: | Komora auditorů České republiky                                        |
| Odpovědná osoba:                | Ing. Uljana Bazjuková                                                  |
| Č. oprávnění                    | 2509                                                                   |

Ručitel prohlašuje, že Auditor Ručitele ani žádný jeho člen nedisponují významným zájmem na Ručiteli.

## 2. Údaje o Skupině

### 2.1. Financování skupiny

Skupina je financována primárně z prostředků z vydaných dluhopisů. Celkový objem prodaných a dosud nesplacených Dluhopisů činí k datu tohoto Základního prospektu celkem 6 877,1 mil. Kč. Podrobný přehled vydaných a dosud nesplacených emisí společnostmi Skupiny je uveden níže v tomto článku, a v podbodě 2.1.1 *Investiční nástroje emitované společnostmi Skupiny (Ostatní emitenti)*, přehled závazků z upsaných Dluhopisů je pak podrobněji uveden v podbodě 2.1.2 *Závazky z upsaných Dluhopisů Ostatních emitentů*. Tyto zdroje slouží pro financování především počátečních fází jednotlivých projektů a pro případné akvizice.

### 2.1.1 Investiční nástroje emitované společnostmi Skupiny (Ostatní emitenti) a úvěry poskytnuté společností ve Skupině a Mateřské společnosti

Skupina prostřednictvím Ostatních emitentů pravidelně emituje dluhopisy. Níže uvedené přehledy uvádí jednotlivé Ostatní emitenty a emise, které vydaly za trvání jejich dluhopisového programu a které nebyly k datu tohoto Základního prospektu splaceny.

#### Dluhopisový program UNICAPITAL Invest III a.s.

| Název emise      | ISIN         | Podoba        | Datum emise | Splatnost | Výnos |
|------------------|--------------|---------------|-------------|-----------|-------|
| UCINV03 9 6,5/26 | CZ0003522914 | imobilizovaná | 23.9.2019   | 23.9.2026 | 6,5 % |

Společnost UNICAPITAL Invest III a.s. zanikla v důsledku přeměny.\*

#### Dluhopisový program UNICAPITAL Invest IV a.s.

| Název emise       | ISIN         | Podoba        | Datum emise | Splatnost | Výnos |
|-------------------|--------------|---------------|-------------|-----------|-------|
| UCINV04 3 6,0/27  | CZ0003525313 | imobilizovaná | 15.5.2020   | 15.5.2027 | 6,0 % |
| UCINV04 6 6,5/27  | CZ0003526881 | imobilizovaná | 25.9.2020   | 25.9.2027 | 6,5 % |
| UCINV04 11 6,2/28 | CZ0003529083 | imobilizovaná | 22.1.2021   | 22.1.2028 | 6,2 % |

Společnost UNICAPITAL Invest IV a.s. zanikla v důsledku přeměny.\*

#### Dluhopisový program UNICAPITAL Invest V a.s.

| Název emise       | ISIN         | Podoba        | Datum emise | Splatnost  | Výnos |
|-------------------|--------------|---------------|-------------|------------|-------|
| UCINV05 3 6,9/28  | CZ0003532202 | listinná      | 10.6.2021   | 10.6.2028  | 6,9 % |
| UCINV05 5 5,7/26  | CZ0003533952 | listinná      | 15.9.2021   | 15.9.2026  | 5,7 % |
| UCINV05 6 6,9/28  | CZ0003533960 | listinná      | 15.9.2021   | 15.9.2028  | 6,9 % |
| UCINV05 9 6,0/26  | CZ0003535833 | imobilizovaná | 17.12.2021  | 17.12.2026 | 6,0 % |
| UCINV05 10 6,9/28 | CZ0003535841 | imobilizovaná | 17.12.2021  | 17.12.2028 | 6,9 % |
| UCINV05 12 6,5/27 | CZ0003537490 | listinná      | 28.2.2022   | 28.2.2027  | 6,5 % |
| UCINV05 14 6,7/27 | CZ0003537961 | listinná      | 1.3.2022    | 1.3.2027   | 6,7 % |

Společnost UNICAPITAL Invest V a.s. zanikla v důsledku přeměny.\*

#### Druhý Dluhopisový program UNICAPITAL Invest VI a.s.

| Název emise           | ISIN         | Podoba        | Datum emise | Splatnost  | Výnos         |
|-----------------------|--------------|---------------|-------------|------------|---------------|
| 2UCINV06 1 6MP 4,0/26 | CZ0003557167 | imobilizovaná | 20.12.2023  | 20.12.2026 | PRIBOR 6M+4 % |
| UNICAP.INV.VAR/26     | CZ0003557159 | zaknihovaná   | 29.12.2023  | 29.12.2026 | PRIBOR 6M+4 % |
| UNICAP.INV.VAR/26     | CZ0003561904 | zaknihovaná   | 30.5.2024   | 30.5.2029  | PRIBOR 6M+4 % |

#### Dluhopisový program UNICAPITAL Invest VII a.s.

| Název emise          | ISIN         | Podoba        | Datum emise | Splatnost | Výnos           |
|----------------------|--------------|---------------|-------------|-----------|-----------------|
| UCINV07 2 6,5/27     | CZ0003539405 | imobilizovaná | 25.4.2022   | 25.4.2027 | 6,5 %           |
| UCINV07 3 6,9/29     | CZ0003539413 | imobilizovaná | 25.4.2022   | 25.4.2029 | 6,9 %           |
| UCINV07 8 6MP 2,0/27 | CZ0003541450 | imobilizovaná | 15.7.2022   | 15.7.2027 | PRIBOR 6M+2,0 % |

Společnost UNICAPITAL Invest VII a.s. zanikla v důsledku přeměny.\*

#### Dluhopisový program UNICAPITAL Invest VIII a.s.

| Název emise       | ISIN         | Podoba        | Datum emise | Splatnost  | Výnos |
|-------------------|--------------|---------------|-------------|------------|-------|
| UCINV08 9 9,0/26  | CZ0003551921 | imobilizovaná | 11.8.2023   | 11.8.2026  | 9,0 % |
| UCINV08 12 9,0/26 | CZ0003553398 | imobilizovaná | 6.10.2023   | 6.10.2026  | 9,0 % |
| UCINV08 15 9,0/26 | CZ0003555211 | imobilizovaná | 24.11.2023  | 24.11.2026 | 9,0 % |
| UCINV08 18 9,0/27 | CZ0003556573 | imobilizovaná | 5.1.2024    | 5.1.2027   | 9,0 % |
| UCINV08 22 9,0/27 | CZ0003558157 | imobilizovaná | 23.2.2024   | 23.2.2027  | 9,0 % |

Společnost UNICAPITAL Invest VIII a.s. zanikla v důsledku přeměny.\*

#### Dluhopisový program UNICAPITAL Invest IX a.s.

| Název emise        | ISIN         | Podoba        | Datum emise | Splatnost  | Výnos  |
|--------------------|--------------|---------------|-------------|------------|--------|
| UCINV09 2 9,0/27   | CZ0003549866 | imobilizovaná | 28.3.2024   | 28.3.2027  | 9,0 %  |
| UCINV09 4 9,0/27   | CZ0003560922 | imobilizovaná | 10.5.2024   | 10.5.2027  | 9,0 %  |
| UCINV09 6 9,0/27   | CZ0003562084 | imobilizovaná | 21.6.2024   | 21.6.2027  | 9,0 %  |
| UCINV09 7 7,5/26   | CZ0003563777 | imobilizovaná | 9.8.2024    | 9.8.2026   | 7,5 %  |
| UCINV09 8 8,0/27   | CZ0003563785 | imobilizovaná | 9.8.2024    | 9.8.2027   | 8,0 %  |
| UCINV09 9 6,75/26  | CZ0003564882 | imobilizovaná | 13.9.2024   | 13.9.2026  | 6,75 % |
| UCINV09 10 7,25/27 | CZ0003564890 | imobilizovaná | 13.9.2024   | 13.9.2027  | 7,25 % |
| UCINV09 12 6,75/26 | CZ0003565681 | imobilizovaná | 25.10.2024  | 25.10.2026 | 6,75 % |

|                    |              |               |            |            |        |
|--------------------|--------------|---------------|------------|------------|--------|
| UCINV09 13 7,25/27 | CZ0003565699 | imobilizovaná | 25.10.2024 | 25.10.2027 | 7,25 % |
| UCINV09 15 6,5/26  | CZ0003566952 | imobilizovaná | 13.12.2024 | 13.12.2026 | 6,5 %  |
| UCINV09 16 7,0/27  | CZ0003566978 | imobilizovaná | 13.12.2024 | 13.12.2027 | 7,0 %  |
| UCINV09 17 7,5/29  | CZ0003566986 | imobilizovaná | 13.12.2024 | 13.12.2029 | 7,5 %  |

#### První Dluhopisový program CREDITAS Invest I a.s.

| Název emise           | ISIN         | Podoba   | Datum emise | Splatnost  | Výnos                                                 |
|-----------------------|--------------|----------|-------------|------------|-------------------------------------------------------|
| CRINV01 4 6MP 2,5/27  | CZ0003541542 | listinná | 15.7.2022   | 15.7.2027  | PRIBOR 6M+2,5 %                                       |
| CRINV01 5 CPI 0/29    | CZ0003541559 | listinná | 15.7.2022   | 15.7.2029  | Pohyblivá sazba ve výši Dostupné hodnoty Míry inflace |
| CRINV01 11 6MP 3,5/27 | CZ0003545667 | listinná | 25.11.2022  | 25.11.2027 | PRIBOR 6M+3,5 %                                       |
| CRINV01 12 CPI 0/27   | CZ0003545675 | listinná | 25.11.2022  | 25.11.2027 | Pohyblivá sazba ve výši Dostupné hodnoty Míry inflace |
| CRINV01 16 CPI 0/27   | CZ0003548372 | listinná | 24.3.2023   | 24.3.2027  | Pohyblivá sazba ve výši Dostupné hodnoty Míry inflace |

#### Druhý Dluhopisový program CREDITAS Invest I a.s.

| Název emise        | ISIN         | Podoba   | Datum emise | Splatnost  | Výnos |
|--------------------|--------------|----------|-------------|------------|-------|
| 2CRINV01 3 9,3/26  | CZ0003552440 | listinná | 28.7.2023   | 28.7.2026  | 9,3 % |
| 2CRINV01 4 7,5/28  | CZ0003552457 | listinná | 28.7.2023   | 28.7.2028  | 7,5 % |
| 2CRINV01 7 9,3/26  | CZ0003554107 | listinná | 6.10.2023   | 6.10.2026  | 9,3 % |
| 2CRINV01 10 9,3/26 | CZ0003555278 | listinná | 27.11.2023  | 27.11.2026 | 9,3 % |
| 2CRINV01 13 9,3/27 | CZ0003557332 | listinná | 5.2.2024    | 5.2.2027   | 9,3 % |

Společnost CREDITAS Invest I a.s. zanikla v důsledku přeměny.\*

\* Ostatní emitenti UNICAPITL Invest II a.s., UNICAPITAL Invest III a.s., UNICAPITAL Invest IV a.s., UNICAPITAL Invest V a.s., UNICAPITAL Invest VII a.s., UNICAPITAL Invest VIII a.s. a CREDITAS Invest I a.s. realizovali v postavení zanikajících společností přeměny obchodních společností, a to na základě Projektu fúze sloučením ze dne 13.5.2025 a Projektu fúze ze dne 26.5.2026, přičemž nástupnickou společností, která při obou přeměnách vstoupila do právního postavení zanikajících společností, se stala společnost UNICAPITAL Invest IX a.s. Práva vlastníků dluhopisů zůstala v plném rozsahu zachována. Právní účinky fúze sloučením na základě Projektu fúze sloučením ze dne 13.05.2025 nastaly zápisem do obchodního rejstříku ke dni 01.07.2025 a právní účinky fúze sloučením na základě Projektu fúze ze dne 26.05.2026 nastaly zápisem do obchodního rejstříku ke dni 01.07.2026. Ode dne nabytí právních účinků fúzí jsou všechny částky k úhradě z emisí vydaných zaniklými Ostatními emitenty vypláceny nástupnickou společností UNICAPITAL Invest IX a.s.

#### 2.1.2 Závazky z upsaných dluhopisů Ostatních emitentů vůči Vlastníkům Dluhopisů

Skupina prostřednictvím Ostatních emitentů emitovala dluhopisy. Z takto získaných finančních prostředků financuje podnikatelskou činnost společností ve Skupině prostřednictvím Mateřské společnosti. Celkové zadlužení Skupiny má tak vliv na úvěrové riziko Emitenta. Níže uvedená tabulka uvádí celkovou dluhopisovou expozici Skupiny vůči Vlastníkům Dluhopisů.

| Ostatní emitenti           | Celková zadluženost z upsaných dluhopisů k 31.12.2025 (v mil. Kč) | Celková zadluženost z upsaných dluhopisů k datu Základního prospektu (v mil. Kč)* |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| UNICAPITAL Invest II a.s.  | 152,9                                                             | -                                                                                 |
| UNICAPITAL Invest III a.s. | 366,1                                                             | -                                                                                 |
| UNICAPITAL Invest V a.s.   | 303,7                                                             | -                                                                                 |
| UNICAPITAL Invest VI a.s.  | 2 606,2                                                           | 2 736,1                                                                           |
| UNICAPITAL Invest IX a.s.  | 4 858,5                                                           | 4 245,4                                                                           |
| CREDITAS Invest I a.s.     | 349,3                                                             | -                                                                                 |
| <b>Celkem</b>              | <b>8 636,7</b>                                                    | <b>6 981,5</b>                                                                    |

\* Celková zadluženost z upsaných dluhopisů k datu Základního prospektu Ostatních emitentů UNICAPITAL Invest II a.s., UNICAPITAL Invest III a.s., UNICAPITAL Invest V a.s. a CREDITAS Invest I a.s. je z důvodu přeměny společností, jejíž detail je uveden v bodě 2.1.1 výše, uvedena v rámci celkové zadluženosti z upsaných dluhopisů k datu Základního prospektu nástupnické společnosti UNICAPITAL Invest IX a.s.

Níže uvedená tabulka představuje objem dluhopisů Ostatních emitentů splatných v jednotlivých letech\*:

| Emitent/rok               | 2026            | 2027            | 2028          | 2029            | 2030        | 2031        | 2032        | 2033        |
|---------------------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| UNICAPITAL Invest IX a.s. | 1 632,97        | 2 421,35        | 227,99        | 112,50          | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| UNICAPITAL Invest VI a.s. | 826,83          | 153,80          | 153,80        | 2 076,90        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| <b>Celkem v mil. Kč</b>   | <b>2 459,80</b> | <b>2 575,15</b> | <b>381,79</b> | <b>2 189,40</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

\* Uvedené částky představují celkovou hodnotu závazků splatných v příslušném roce, tj. nominální hodnotu dluhopisů včetně všech do té doby naběhlých úroků, nikoli pouze úroky vztahující se k danému roku.

### 2.1.3 Závazky Mateřské společnosti vůči Ostatním emitentům

Níže uvedená tabulka uvádí přehled závazků Mateřské společnosti vůči Ostatním emitentům. Výše závazku odpovídá jistině a úroku naběhlému k 31.12.2025 a k datu tohoto Základního prospektu.

| Ostatní emitenti           | Celková výše závazku k 31.12.2025 (v mil. Kč) | Celková výše závazků k datu Základního prospektu (v mil. Kč)* |
|----------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| UNICAPITAL Invest II a.s.  | 171,1                                         | -                                                             |
| UNICAPITAL Invest III a.s. | 375,7                                         | -                                                             |
| UNICAPITAL Invest V a.s.   | 327,6                                         | -                                                             |
| UNICAPITAL Invest VI a.s.  | 2 633,6                                       | 2 723,2                                                       |
| UNICAPITAL Invest IX a.s.  | 7 137,5                                       | 6 574,1                                                       |
| CREDITAS Invest I a.s.     | 360,4                                         | -                                                             |
| <b>Celkem</b>              | <b>11 005,9</b>                               | <b>9 297,3</b>                                                |

\* Celková výše závazků k datu Základního prospektu Ostatních emitentů UNICAPITAL Invest II a.s., UNICAPITAL Invest III a.s., UNICAPITAL Invest V a.s. a CREDITAS Invest I a.s. je z důvodu přeměny společností, jejíž detail je uveden v bodě 2.1.1 výše, uvedena v rámci celkové výše závazků k datu Základního prospektu nástupnické společnosti UNICAPITAL Invest IX a.s.

### 2.1.4 Přehled největších úvěrových angažovaností společností Skupiny

Níže uvedená tabulka udává přehled největších úvěrových angažovaností společností Skupiny vůči Mateřské společnosti k datu tohoto Základního prospektu. Částka dluhu v sobě zahrnuje dlužnou jistinu a naběhlý úrok.

| Dlužník                                | Měna | Výše dluhu (v mil. Kč) |
|----------------------------------------|------|------------------------|
| UNICAPITAL N.V.*                       | CZK  | 7031,1                 |
| UNICAPITAL ENERGY s.r.o.               | CZK  | 2861,1                 |
| CREDITAS Real Estate a.s.              | CZK  | 666,3                  |
| SHAKAI PROPERTY s.r.o.                 | CZK  | 484,5                  |
| SHAKAI s.r.o.                          | CZK  | 449,4                  |
| AMONIL Invest s.r.o.                   | CZK  | 338,3                  |
| UCED Volt s.r.o.                       | CZK  | 308,1                  |
| Automotodrom Brno, a.s.                | CZK  | 298,4                  |
| Pozemky UNICAPITAL s.r.o.              | CZK  | 293,5                  |
| UCED Energy Ostrava s.r.o.             | CZK  | 284,0                  |
| TAU PD s.r.o.                          | CZK  | 281,6                  |
| Brick Solid Investment s.r.o.          | CZK  | 262,7                  |
| GAMA PD s.r.o.                         | CZK  | 257,6                  |
| Prosluněná Property Development s.r.o. | CZK  | 195,0                  |
| UCED Energy s.r.o.                     | CZK  | 183,3                  |
| Jateční 35, s.r.o.                     | CZK  | 160,0                  |
| UNICAPITAL Finance a.s.                | CZK  | 138,0                  |

|                                      |     |       |
|--------------------------------------|-----|-------|
| Nové Boroviny II s.r.o.              | CZK | 136,5 |
| CELIEN Solution s.r.o.               | CZK | 125,9 |
| Hřebenky Property Development s.r.o. | CZK | 118,1 |
| AUGEČ s.r.o.                         | CZK | 104,8 |
| MORAVAN Mléčná farma a.s.            | CZK | 101,4 |
| Pereta Estates s.r.o.                | CZK | 84,0  |
| Pozemky S.Morava 1 s.r.o.            | CZK | 80,7  |

\* V přehledu největších úvěrových angažovaností společností Skupiny je uvedena také mateřská společnost Ručitele – UNICAPITAL N.V., která v minulosti, tj. před datem skupinové reorganizace, která proběhla k 13.12.2023, z pozice mateřské společnosti Ostatních emitentů, byla příjemcem finančních prostředků získaných z prodeje dluhopisů emitovaných v rámci dluhopisových programů Ostatních emitentů, které dále formou úvěrů poskytovala společností Skupiny v souladu s dluhopisovým programem. K datu tohoto základního prospektu nebyly dosud všechny vztahy mezi bývalou mateřskou společností Skupiny UNICAPITAL N.V. a Mateřskou společností z titulu reorganizace vypořádány.

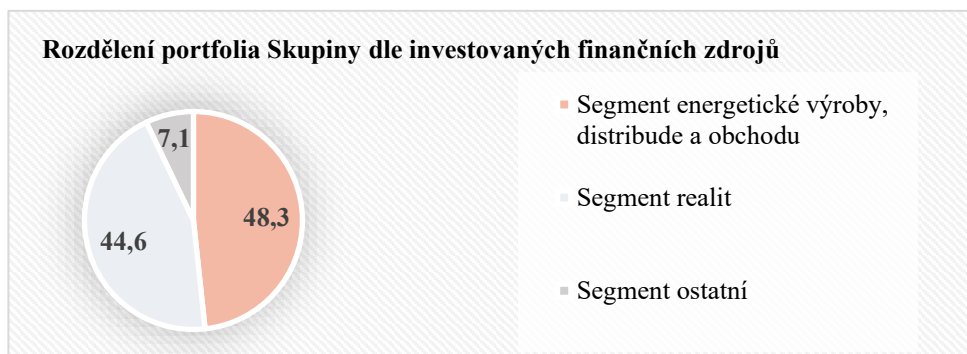
### 2.1.5 Přehled významných závazků a zajištění poskytnutých Ručitelem

V souvislosti s úvěrem poskytnutým dceřině společnosti Prosluněná Property Development s.r.o., IČ 048 14 355 (**Prosluněná Property Development s.r.o.**) společností Raiffeisenbank a.s., IČ 492 40 901 (**Raiffeisenbank a.s.**) za účelem financování developerského projektu Klecanská alej, blíže specifikovaného níže v této kapitole, v bodě 2.2.2, části b) tohoto Základního prospektu, se Ručitel spolu se společností CREDITAS Real Estate a.s., IČ 060 11 799 zavázal, že v případě, kdy náklady na realizaci developerského projektu překročí rozpočet předložený Raiffeisenbank a.s. a společnost Prosluněná Property Development s.r.o. nebude disponovat dostatečnými finančními prostředky k úhradě těchto dodatečných nákladů, poskytne společnosti Prosluněná Property Development s.r.o., nebo zajistí poskytnutí financování v rozsahu nezbytném k úhradě takových vícenákladů. Současně se zavázal zajistit, aby společnost Prosluněná Property Development s.r.o. byla schopna řádně a včas plnit své závazky vůči Raiffeisenbank a.s. Závazek Ručitele je omezen na zajištění financování vícenákladů developerského projektu přesahujících rozpočet předložený Raiffeisenbank a.s.

K datu tohoto Základního prospektu Ručitel neposkytuje ručení za jiné závazky.

## 2.2 Popis činností Skupiny

Skupina působí především v oblasti energetiky, realitního trhu a zemědělství. Z pohledu investovaných finančních zdrojů do jednotlivých oblastí podnikání Skupiny lze portfolio rozdělit následovně:



### 2.2.1 Segment energetické výroby, distribuce a obchodu

Energetický segment Skupiny je reprezentován skupinou UCED, která v posledních dvou letech prošla expanzí. Klíčovým milníkem byla akvizice slovenské společnosti UCED Slovensko a.s. (dříve GGE a.s.). Díky této akvizici UCED významně rozšířil své portfolio služeb – nově zahrnuje výrobu a distribuci elektřiny a tepla na Slovensku. Integrace UCED Slovensko a.s. do struktury UCED probíhala v průběhu celého roku 2025.

V České republice se UCED soustředí na výrobu a distribuci elektrické energie prostřednictvím tzv. lokálních distribučních soustav (LDS). Elektrická distribuční soustava je hierarchicky rozdělena do tří úrovní:

1. Přenosová soustava – zajišťuje přenos elektřiny na nejvyšší napěťové hladině z výrobních zdrojů a propojení se 4zahraničními sítěmi. Tvoří páteř energetické infrastruktury.
2. Regionální distribuční soustava – přenáší elektřinu na vysoké napěťové hladině v rámci vymezených území. Ve většině případů je přímo napojena na odběrná místa (domy, komerční objekty apod.).

3. Lokální distribuční soustava (LDS) – pokrývá menší území (desítky m<sup>2</sup> až jednotky ha), kde služby distribuce zajišťuje lokální distributor napojený na regionálního provozovatele. Ten poskytuje kompletní distribuční služby v daném území.

Ekonomický model LDS je založen na poplatku za distribuci elektřiny, který je součástí standardní fakturace. Výhodou je nezávislost na ceně komodity – příjmy závisí pouze na objemu přenesené energie. LDS se proto zakládají zejména v lokalitách s vysokou a stabilní spotřebou (např. průmyslové parky, logistická centra, komerční nemovitosti).

Energetická výroba je reprezentována paroplynovou teplárnou Považská Bystrica, která je jedním z největších zdrojů založených na kombinované výrobě elektřiny a tepla na Slovensku. Dále zde patří energetický zdroj zajišťující kombinovanou výrobu tepla a elektřiny ve Sníně, čtyři kogenerační jednotky a 3 elektrokotle. Tyto zdroje vedle samotné energetické produkce poskytují služby výkonové rovnováhy pro ČEPS, a.s. a SEPS a.s. – provozovatele české/slovenské elektrizační soustavy. V rámci růstu významu obnovitelných zdrojů v energetickém mixu roste poptávka po vyrovnávacích službách. Zároveň s plánovaným postupným odstavováním uhelných zdrojů, které tyto služby poskytovaly, roste význam decentralizovaných zdrojů, které UCED zapojuje do virtuálních agregovaných bloků, do své virtuální elektrárny.

V roce 2025 UCED vybudoval své první velkokapacitní bateriové úložiště v areálu elektrárny v Kutné hoře, které se využívá jako zdroj elektrické energie s extrémně rychlým náběhem. Díky ukládání energie vyrobené v produktivnějších hodinách a jejím využíváním v době potřeby zajistí efektivní využívání obnovitelných zdrojů. Toto úložiště navyšuje výkon agregačního bloku a rozšířilo portfolio podpůrných služeb výkonové rovnováhy, jež UCED poskytuje pro ČEPS.

Skupina UCED je aktuálně v procesu rozšiřování poskytování služeb výkonové rovnováhy, a to prostřednictvím elektrokotlů – v České republice jde o 2 elektrokotle, každý o výkonu 25 MW a další kotel na Slovensku v areálu elektrárny v Považské Bystrici.

Obchodní aktivity v oblasti energetických komodit (elektřina, teplo, plyn) zajišťují společnosti UCED Prodej s.r.o. a ELGAS, s.r.o.

Servisní a provozní činnosti v rámci energetického segmentu zajišťují společnosti UCED s.r.o., UCED Servis s.r.o. a UCED Servis SK s.r.o. Společnost UCED s.r.o. řídí manažerské aktivity skupiny, zatímco UCED Servis s.r.o. a UCED Servis SK s.r.o. se stará o technický servis zařízení a provoz dispečinku.



### 2.2.2 Segment reality

V rámci Segmentu realit se Skupina věnuje dvěma hlavním činnostem:

#### a) pronájem vlastních nemovitostí

Skupina vlastní a spravuje několik administrativních budov ve významných městech České republiky.

Ekonomická činnost je představována poskytováním prostor k pronájmu třetím stranám, ale i společností ze Skupiny Emitenta na základě dlouhodobých smluv. Skupina vlastní nemovitosti především za účelem příjmů z nájmu, tj. obvykle nespekuluje na růst tržní hodnoty těchto nemovitostí. Nejvýznamnější aktiva drží společnosti Pereta Estates s.r.o., BONUM reality, s.r.o., Stodůlky Property Park s.r.o. a Stodůlky Property Park B s.r.o.

Společnost Pereta Estates s.r.o. vlastní sedmipatrovou administrativní budovu S9 Florenc s flexibilní kancelářskou plochou přes 3 000 m<sup>2</sup>, která se nachází na začátku Sokolovské ulice v Praze, v blízkosti stanice metra Florenc, s možností parkování v podzemních garážích. Všechny kancelářské prostory jsou předmětem dlouhodobého pronájmu třetím stranám, ale i společností ve Skupině.

Skupina vlastní kancelářskou budovu i mimo lokalitu hlavního města Prahy. Jedná se o budovu nacházející se na tř. Svobody v centru Olomouce, která je ve vlastnictví společnosti BONUM reality, s.r.o. Sedmipodlažní moderní budova nabízí nadstandardní kancelářské prostory o ploše 3 385 m<sup>2</sup>. V současné době je budova plně obsazena, prostory jsou předmětem dlouhodobého pronájmu. Významným nájemcem je Banka CREDITAS a.s.

Budova S9 Praha Florenc



Administrativní budova v Olomouci



Společnost Stodůlky Property Park s.r.o. a Stodůlky Property Park B s.r.o. vlastní polyfunkční areál Stodůlky Property Park s rozlohou téměř 130 tis. m<sup>2</sup> a představuje zajímavý mix komerčních nemovitostí s využitím pro kancelářské, skladové a prodejní účely. V areálu je přes 100 stabilních nájemců. Areál disponuje platným stavebním povolením na rozšíření kancelářských ploch ve formě dvoupatrové nástavby na části administrativní budovy (cca. 830 m<sup>2</sup>). V roce 2024 zde byl realizovaný projekt fotovoltaické elektrárny s výkonem 500kWp a v roce 2026 se plánuje výstavba nabíjecích stanic pro elektromobily.

Areál Praha Stodůlky



Obsazenost pronajímaných prostor je uvedena bodu 2.6 článku 2 oddílu B II části B KAPITAOLY II tohoto Základního prospektu.

Ve druhém pololetí roku 2025 Skupina realizovala akvizici společností SHAKAI s.r.o. a SHAKAI PROPERTY s.r.o., jež vlastní Masarykův okruh v Brně. Masarykův okruh je ikonická závodní trať, která se v roce 2025 stala opět dějištěm Mistrovství světa silničních motocyklů, které se do Brna vrátilo po pěti letech, symbolicky na 60. výročí první motocyklové Grand Prix. Masarykův okruh provozuje společnost Automotodrom Brno, a.s., která byla rovněž součástí zmíněné akvizice. Vedle profesionálních závodů se Automotodrom Brno zaměřuje také na široké spektrum dalších aktivit pro firmy i veřejnost. V areálu Masarykova okruhu se nachází Polygon Brno, centrum bezpečné jízdy a moderní hotel GRID ve čtyřhvězdičkovém standardu, který vlastní společnost GRH s.r.o., jež byla rovněž součástí akvizice.

V roce 2025 se Grand Prix České republiky mohla za tři červencové závodní dny pyšnit souhrnnou návštěvností téměř 220 000 návštěvníků. Letošní červnové závody se opět zařadily mezi významné sportovní události sezóny. Přestože byla účast nižší než v předchozím roce, 171 230 návštěvníků představuje stále významnou návštěvnost, která potvrzuje dlouhodobý zájem fanoušků a atraktivitu Grand Prix České republiky pro veřejnost. Promotérská smlouva se španělskou společností Dorna Sports L.S., která od roku 1992 drží exkluzivní komerční práva na mistrovství světa silničních motocyklů MotoGP byla uzavřena na další tři roky.

Masarykův okruh Brno



Grand Prix Brno červen 2026



## b) rezidenční development

Rezidenční development je zastoupen společností CREDITAS Real Estate a.s., která se prostřednictvím svých dceřiných společností věnuje celé škále developerských činností od akvizic developerských pozemků, přes engineering (tj. činnost zahrnující vytvoření projektu v souladu se zákonnými požadavky, včetně zajištění náležitých technických a veřejnoprávních procesů, a vyřízení povolení) po výstavbu a prodej bytových jednotek. CREDITAS Real Estate a.s. se prostřednictvím svých dceřiných společností věnuje výstavbě bytů a bytových domů především na území Prahy a okolí. Na základě aktuálních tržních podmínek je pak rozhodováno, zda budou byty určené k prodeji či k pronájmu.

Mezi aktuální projekty patří:

**Rezidenční projekt Jateční** tvoří dvojice moderních bytových domů v centru pražských Holešovic – Jateční 35 a Jateční 37. Oba projekty navazují na sebe a přinášejí komorní rezidenční bydlení s důrazem na kvalitní standard a atraktivní lokalitu v blízkosti Vltavy i kompletní občanské vybavenosti.

Jateční 35 – bytový dům nabídne celkem 39 bytových jednotek v dispozicích od 1+kk po 4+kk, doplněných o balkóny, lodžie nebo zahrady orientované do vnitrobloku. Součástí bude také komerční prostor v přízemí a v podzemním podlaží 35 parkovacích stání a sklepy. Dokončení projektu se plánuje na 3Q/2026.

Jateční 37 – navazující rezidence na sousedním pozemku nabídne 62 bytových jednotek a v podzemním podlaží 68 garážových stání.

Stavba projektu byla zahájena v 2Q/2026.



**Bytový dům Grébovka** vznikne na pomezí pražských Vinohrad a Vršovic, v těsné blízkosti oblíbeného parku Grébovka. Novostavba nabídne celkem 76 bytových a ubytovacích jednotek v dispozicích od 1+kk až po prostorné 4+kk. Součástí objektu budou také tři komerční prostory určené pro obchody či služby. V současnosti probíhá řízení o vydání společného povolení, přičemž zahájení výstavby je odhadováno na 1Q/2027.



**Rezidenční projekt Klecanská alej** se nachází v ulici Topolová v obci Klecany, mezi stávající rezidenční zástavbou, a nabízí atraktivní výhledy na obec směrem k řece Vltavě.

V prodeji je celkem 31 samostatně stojících domů typu vila, rodinný dům či řadový dům a dále 37 bytových jednotek v dispozicích od 1+kk do 4+kk, umístěných ve třech bytových domech (z toho dva jsou pavlačové). Každá jednotka disponuje balkónem, terasou nebo předzahrádkou, samostatně stojící domy pak vlastními zahradami. Projekt je navržen s důrazem na praktické dispoziční řešení, dostatek úložných prostor, parkovací stání i zeleň. Klecanská alej tak spojuje klidné a moderní bydlení v blízkosti přírody s plnou občanskou vybaveností a zároveň výbornou dostupností do Prahy. Plánované dokončení výstavby: 1. polovina roku 2027.



**Nové Boroviny II, Kladno.** Bytový dům se nachází na východním okraji města Kladna, kde navazuje na I. etapu projektu Nové Boroviny, doplňuje městskou strukturu podél ulice Arménská a tvoří volný přechod mezi vícepodlažní zástavbou blízkého sídliště a volnou hranicí extravilánu.

V pěti nadzemních podlažích dělených do dvou nadzemních sekcí, spojených podzemním podlažím, je navrženo 79 bytových jednotek s převahou malometrážních bytů s dispozicemi 1kk až 4kk. V podzemním podlaží jsou umístěny technické místnosti, sklepy a 60 parkovacích stání. V rámci projektu následně vznikne i 32 parkovacích stání na povrchu. Dokončení projektu předpokládáme ve 4Q 2026.



**Rezidenční projekt AUGEC, Brno** vznikne v Brně – Králově Poli, v atraktivní lokalitě nedaleko oblíbeného parku Lužánky. Komplex bude tvořit dvojice moderních budov s celkem 310 bytovými a 3 obchodními jednotkami. Oba domy propojí dvě podzemní podlaží, ve kterých bude k dispozici 322 parkovacích stání. Zahájení výstavby je plánováno na březen 2027, přičemž dokončení projektu a kolaudace se předpokládají v květnu 2029.

**PROSEK COURT, Praha** - Jedná se o bytový dům situovaný na nároží ulic Vysočanská a Prosecká, v bezprostřední blízkosti stanice metra Prosek. Projekt disponuje pravomocným stavebním povolením a je navržen jako soubor dvou budov se společnou podnoží v 1. nadzemním a 1. podzemním podlaží. Celková kapacita projektu činí 149 bytových a nebytových jednotek. Součástí projektu bude rovněž přibližně 1 000 m<sup>2</sup> komerčních ploch umístěných v 1. nadzemním podlaží. V 1. podzemním podlaží vznikne 146 parkovacích stání. Zahájení výstavby je plánováno na červenec 2027, dokončení projektu a kolaudace pak na říjen 2029.



**Rezidenční projekt Rezidence Kašparova** představuje připravovaný rezidenční záměr situovaný v atraktivní lokalitě v centru Olomouce, v těsné blízkosti Olomouckého Androva stadionu, plaveckého a zimního stadionu. Projekt je plánován na pozemcích o celkové výměře přibližně 16 900 m<sup>2</sup>. Typ zástavby se uvažuje ve více variantách tří až čtyř patrových viladomů s privátními terasami ve vyšších patrech a zahrádkami ve spodních patrech. Projekt počítá s vytvořením kvalitního veřejného prostoru se vzrostlou zelení, zklidněným dopravním režimem a centrální pobytovou zónou, při současném zachování prostupnosti celého území. Projekt se aktuálně nachází ve fázi přípravy, přičemž se aktivně pracuje na jeho dalším rozvoji.

**Projekt rezidenčního bydlení Kunratice Living, Praha** představuje soubor vilových domů situovaných v atraktivní lokalitě v blízkosti Kunratické bažantnice, historické obory, jejíž přírodní i kulturní kontext zásadně ovlivnil celkový návrh nové čtvrti. Koncepce projektu kombinuje tradiční architektonický jazyk s využitím přírodních materiálů, jako jsou dřevo, cihla a kámen, s důrazem na vytvoření příjemného rezidenčního prostředí doplněného o rozsáhlé zelené plochy, komunitní park a související veřejnou infrastrukturu. Projekt se aktuálně nachází ve fázi přípravy, přičemž se aktivně pracuje na jeho dalším rozvoji.

### 2.2.3 Ostatní odvětví

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje rostlinné a živočišné prvovýrobě bez navazující výroby. Skupina vlastní společnost MORAVAN Mléčná farma a.s. - zemědělskou farmu, jejíž činnost je zaměřena na rostlinnou i živočišnou výrobu. V rostlinné výrobě převažuje pěstování krmivové základny pro dojný skot, a to především kukuřice na siláž a jetelotrávy na senáž a také pšenice. V živočišné výrobě se farma zaměřuje na chov mléčného skotu holštýnského plemene za účelem produkce mléka a prodeje mléka jako komodity a také na chov telat do půl roku věku. Farma se nachází v oblasti Moravskoslezského kraje a hospodář na cca 3 400 hektarech půdy. Ekonomická činnost je představována prodejem pěstovaných plodin, případně chovaných zvířat a prodejem mléka, jehož roční produkce činí okolo 10 miliónů litrů mléka za rok.

Společnost Pozemky UNICAPITAL s.r.o. se zabývá nákupem zemědělské půdy v zájmové oblasti Skupiny, tj. v rámci Moravskoslezského kraje. Tyto nakoupené pozemky dále pronajímá společnosti MORAVAN Mléčná farma a.s. a třetím stranám. Pozemky mohou být též předmětem dalšího prodeje do Skupiny případně třetím stranám. Pozemky UNICAPITAL s.r.o. vlastní v současné době cca 691 ha zemědělské půdy. Níže uvedená tabulka uvádí výměru vlastněné půdy společností Pozemky UNICAPITAL s.r.o. a její pronájem společnosti MORAVAN Mléčná farma a.s. a třetím stranám.

| Pozemky ve vlastnictví Pozemky UNICAPITAL s.r.o. |        |
|--------------------------------------------------|--------|
| Celkem                                           | 691 ha |
| z toho pacht MORAVAN Mléčná farma a.s.           | 315 ha |
| z toho pacht třetím stranám                      | 315 ha |

Po úspěšné akvizici Masarykova okruhu v Brně Skupina investuje do modernizace areálu Automotodromu Brno, aby byl konkurenceschopný i v dalších letech nejen v kontextu světových závodů, ale také aby nabídl široké možnosti služeb a aktivit pro nové obchodní partnery i veřejnost a zároveň zůstal jednou z nejprestižnějších závodních tratí ve střední Evropě.

## 3. Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny

Skupina působí zejména v České republice. Vzhledem k velikosti portfolia, lze postavení Skupiny na trhu definovat jako cenového příjemce, neboť Skupina nemá sílu ovlivňovat tržní ceny v segmentech, ve kterých působí.

## 4. Organizační struktura Ručitele a Skupiny

### 4.1. Hlavní akcionář Ručitele

Hlavní akcionář Ručitele je společnost UNICAPITAL N.V., založená podle nizozemského práva, se sídlem De Boelelaan 30, Unit 3.14, 1083HJ Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná do obchodního rejstříku vedeném Obchodní komorou Nizozemského království pod registračním číslem 66551625, která vlastní 100 % akcií emitovaných Mateřskou společností.

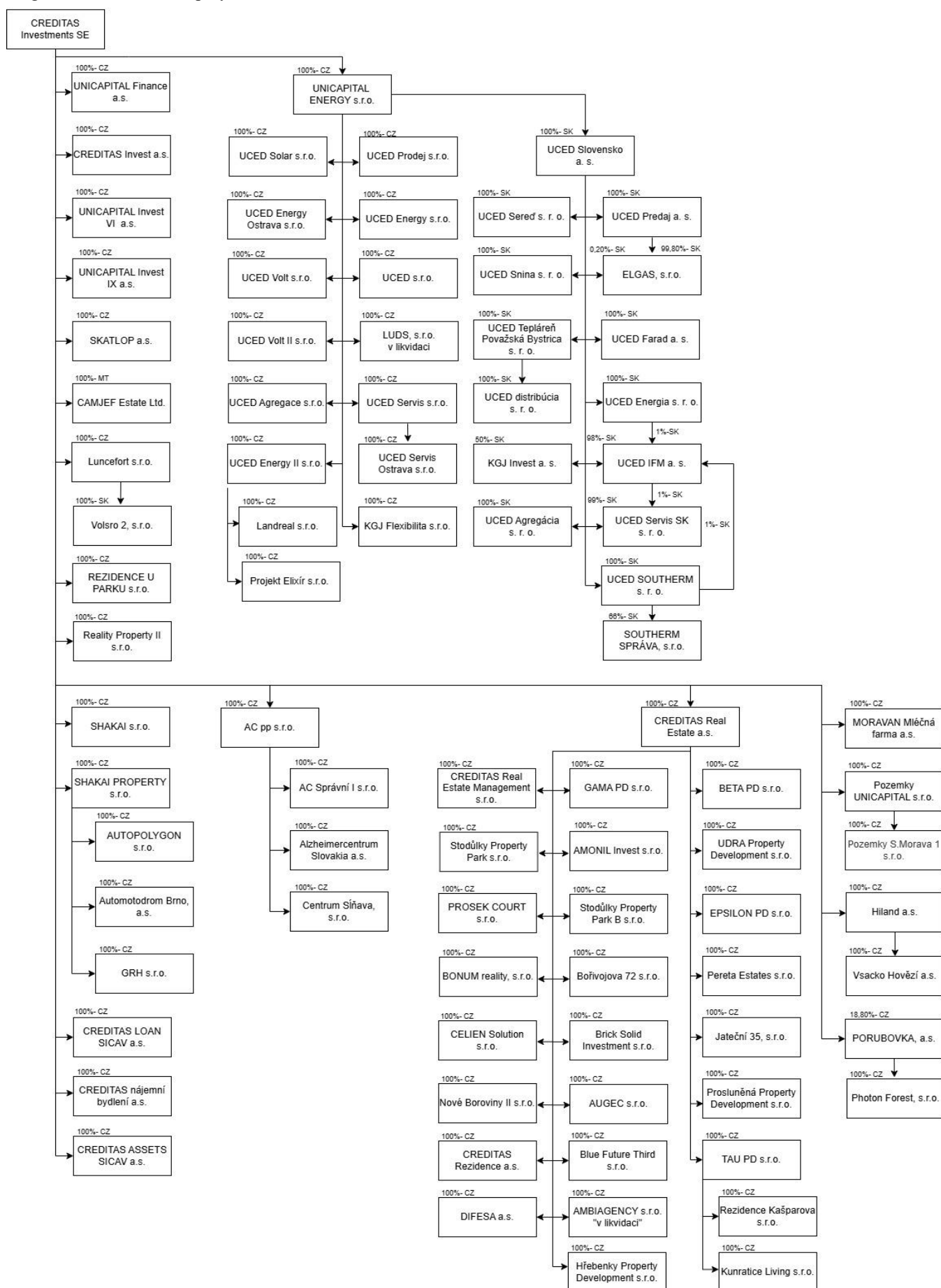
Konečnými nepřímými vlastníky Mateřské společnosti jsou David Hubáček, Ing. Tomáš Hubáček a Mgr. Barbora Hubáčková, kteří jednají ve shodě.

Ručitel nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany jediného akcionáře. Ručitel je jako Mateřská společnost součástí Skupiny CREDITAS. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicích osob využívá Ručitel zákonnou ochranu. Jedná se zejména o zákonná pravidla fungování podnikatelských seskupení o i institut zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

## 4.2. Skupina

Ručitel je Mateřská společnost zastřešující aktivity Skupiny CREDITAS, do které vyjma Ručitele a Emitenta spadají Dceřiné společnosti, ve kterých má Ručitel přímý nebo přímý majetkový podíl.

### Organizační schéma Skupiny



#### **4.3. Závaznost Ručitele na Skupině**

Ručitel je závislý na hlavním akcionáři. Ručitel je společností holdingového typu. Je závislý na Dceřiných společnostech, jelikož se jejich hospodářské výsledky projeví na konsolidovaných výsledcích Ručitele, zejména v případě, kdy Dceřiní společnosti nedosáhnou zisku a nebudou schopné vyplácet Ručiteli podíl na zisku.

### **5. Informace o trendech**

Následuje souhrn trendů specifických pro Segment energetické výroby, distribuce a obchodu a Segment realit. Vzhledem k tomu, že Segment zemědělství je v porovnání s jinými segmenty podnikání Skupiny objemově nevýznamný, nejsou trendy v tomto Základním prospektu prezentovány.

#### **5.1. Společnosti Segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu**

Společnosti Segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu se zaměřují na výrobu elektrické energie a tepla, rozvod a dodávku tepla, na distribuci elektrické energie a plynu a na obchod s těmito komoditami. Tyto aktivity jsou provozovány na území České republiky, na Slovensku a v Polsku.

#### **K trendům v energetice a výhledu do budoucna**

Energetický sektor prochází zásadními změnami v důsledku dekarbonizace ekonomiky, technologického pokroku, regulačních změn a vývoje geopolitické situace, zejména v oblasti energetické bezpečnosti. Hlavní trendy, které ovlivňují energetiku lze shrnout následovně:

##### Přechod k obnovitelným zdrojům energie

Jeden z nejvýraznějších trendů v energetice představuje rostoucí důraz na obnovitelné zdroje energie, jako jsou solární, větrná, vodní a biomasa. Tento přechod je podpořen klimatickými politikami a cíli snižování emisí skleníkových plynů. Výroba obnovitelných zdrojů není stabilní a s rostoucím podílem těchto zdrojů roste i potřeba flexibility energetického systému a poptávka po systémových službách výkonové rovnováhy.

Zvýšení obnovitelných zdrojů v energetickém mixu nemá přímý dopad na společnosti Segmentu distribuce. Nepřímým dopadem je nutnost investovat do distribučních sítí, což představuje investiční náklady pro společnosti Segmentu distribuce na jedné straně. Na druhé straně připojení nových zákazníků a zdrojů přináší dodatečné výnosy.

Pro společnosti Segmentu energetické výroby vede začlenění obnovitelných zdrojů k růstu poptávky po flexibilních zdrojích a službách výkonové rovnováhy, což má pozitivní dopad na společnosti.

Pro společnosti Segmentu obchodu představuje zapojení obnovitelných zdrojů vyšší volatilitu trhů, zejména na krátkodobých trzích.

##### Elektrifikace dopravy

Elektromobilita je dalším významným trendem, který ovlivňuje energetický sektor. Vlády po celém světě zavádějí stimulační opatření a regulace pro podporu rozvoje a používání elektrických vozidel. Tím se snižuje závislost na fosilních palivech a emise skleníkových plynů. Pro energetický sektor to znamená zvýšenou poptávku po elektřině a potřebu modernizace a rozšíření elektrických sítí.

Elektrifikace dopravy ovlivňuje primárně společnosti Segmentu distribuce tím, že na jedné straně přináší nová odběrná místa a s tím spojené výnosy. Na druhé straně je spojena s nutnými investičními náklady.

##### Dekarbonizace ekonomiky

Snaha o snížení emisí skleníkových plynů se netýká pouze dopravy a přechodu k obnovitelným zdrojům, ale i průmyslu. Významný dopad bude mít například na výrobu oceli a ostatní těžký i lehký průmysl. Pro dosažení stanovených cílů je klíčová maximální elektrifikace výroby. Tento trend také vede k růstu poptávky po elektřině. Obecný růst poptávky po elektřině představuje příležitost pro společnosti Segmentu energetické výroby.

##### Datová centra a AI

Energetická náročnost umělé inteligence je vysoká. Její širší rozšíření je dalším z faktorů, které povedou k růstu poptávky po elektrické energii, stejně jako digitalizace obecně. Obecný růst poptávky po elektřině představuje příležitost pro společnosti Segmentu energetické výroby.

##### Pokročilé energetické úložiště

S růstem obnovitelných zdrojů energie a elektrifikací dopravy roste potřeba efektivních řešení pro skladování energie. Akumulační baterie, pumpy na vodu, termální úložiště a další pokročilé technologie se stávají klíčovými prvky energetického systému, které umožňují zachytit a uvolnit energii dle potřeby.

Tento trend představuje rostoucí segment trhu a investiční příležitosti pro společnosti Segmentu energetické výroby.

### Energetická účinnost a inteligentní síť

Zlepšení energetické účinnosti a zavádění inteligentních sítí jsou důležité trendy pro snížení energetických nákladů a zajištění udržitelného energetického systému. Inteligentní síť zahrnují pokročilé technologie pro monitorování, řízení a optimalizaci výroby, přenosu a spotřeby energie. Díky nim je možné efektivněji řešit výkyvy v nabídce a poptávce po energii, snižovat ztráty a zlepšovat spolehlivost dodávky energie.

Tento trend se týká všech společností Segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu. Přestože sám o sobě na společnosti neklade bezprostřední regulační požadavky, tak pokud chtějí držet krok s trhem, je nutné investovat do digitalizace, chytrého měření, predikčních nástrojů a IT infrastruktury. Obecně IT se stává klíčovou investiční činností energetických společností. Pro společnosti tento trend představuje nutnost dodatečných investičních výdajů.

### Decentralizace energetického systému

Tradiční energetický systém, založený na velkých centrálních elektrárnách a rozsáhlých přenosových sítích, se postupně mění ve prospěch decentralizovaných zdrojů energie. Ty zahrnují malé, distribuované jednotky, jako jsou solární panely na střechách domů, malé větrné turbíny nebo kogenerační jednotky. Decentralizace energetického systému umožňuje efektivnější využití lokálních zdrojů energie, snižuje závislost na přenosových sítích a zvyšuje odolnost systému vůči výpadkům.

Tento trend dopadá primárně na společnosti Segmentu distribuce tím, že na jedné straně přináší nová odběrná místa a s tím spojené výnosy. Na druhé straně je spojena s nutnými investičními náklady společností.

### Vodík a nízkoemisní plyny

Vedle elektrifikace se postupně rozvíjí také využití nízkoemisních plynů, zejména vodíku. Přestože je tento segment zatím ve fázi rozvoje a jeho širší uplatnění se očekává spíše ve střednědobém až dlouhodobém horizontu, může v budoucnu ovlivnit provoz a rozvoj plynárenské infrastruktury, obchod s energiemi i investiční příležitosti v energetickém sektoru.

### Jaderná fúze

Jaderná fúze je považována za potenciálně revoluční zdroj čisté energie s téměř neomezeným potenciálem. Projekty jako ITER se snaží prokázat technologickou a vědeckou proveditelnost jaderné fúze jako udržitelného zdroje energie. Pokud bude úspěšná, může jaderná fúze zásadně změnit energetický sektor a snížit závislost na fosilních palivech a jaderném štěpení.

Tento trend nemá aktuálně žádný dopad na společnosti Segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu.

Budoucí vývoj energetiky směřuje k udržitelnějšímu, flexibilnějšímu a více digitalizovanému energetickému systému. Vývoj technologií, regulační rámec a investice do infrastruktury vytvářejí příležitosti i výzvy pro účastníky trhu. Výsledkem by měl být energetický systém, který lépe odpovídá potřebám společnosti, ochraně životního prostředí a principům udržitelného rozvoje.

## **K trendům v teplárenství a výhledu do budoucna**

Trendy ve vývoji v teplárenství se v posledních letech vyvíjejí pod vlivem rostoucích nároků na energetickou účinnost, dekarbonizaci, udržitelný rozvoj a energetickou bezpečnost.

### Dekarbonizace a přechod na obnovitelné zdroje

Teplárny postupně přechází a budou přecházet ze spalování uhlí na méně emisní paliva. Přechodným palivem je zemní plyn. Vedle toho přechází teplárny na obnovitelné zdroje, mezi které patří biomasa a bioplyn. Samotným tématem je využívání odpadního tepla z průmyslu a elektráren, případně i datových center. Tento přístup umožňuje zvyšovat efektivitu v celém systému a snižovat energetické ztráty. Tento trend nemá dopad na Ručitele, jelikož společnosti Segmentu energetické výroby a distribuce nespalují uhlí. Představuje tedy spíš příležitost, jelikož vytváří tlak na konkurenci.

### Teplárenské sítě 4. generace

Teplárny 4. generace zahrnují nízkoteplotní systémy, které jsou efektivnější a lépe přizpůsobené integraci různých zdrojů tepla, včetně obnovitelných. Nízkoteplotní sítě umožňují lepší využití tepla z tepelných čerpadel nebo solárních panelů. Důraz je kladen na propojení s obnovitelnými zdroji energie a využití místních zdrojů. Tento trend v současné době nemá přímý dopad na žádnou ze společností Segmentu energetické výroby a distribuce. V delším časovém horizontu spadá do celkového trendu modernizace energetiky a je tak spojený s dodatečnými investičními výdaji.

### Digitalizace a inteligentní řízení sítí

Implementace chytrých technologií (smart grids) do teplárenství umožňuje lepší monitorování, analýzu a optimalizaci provozu tepláren a distribučních sítí. Díky senzorům a algoritmům mohou teplárny lépe reagovat na poptávku a předcházet ztrátám energie. Lepší plánování a predikce vede k optimalizaci dodávek tepla a spotřeby, jde o tzv. data-driven management. Jde o součást širšího trendu, který je spojený s nutnými IT investicemi v sektoru. Pro společnosti Segmentu energetické výroby a distribuce, tak představuje nutnost dodatečných investičních výdajů.

### Integrace s energetickým sektorem

Teplárenství se více propojuje s energetikou, a to jak na úrovni výroby, tak distribuce. Kogenerace (společná výroba tepla a elektřiny) je běžnou praxí, která umožňuje efektivnější využití paliva. Silnou roli zde hraje centrální zásobování teplem, které integraci jednak umožňuje a dále pak vede k větší efektivitě.

Power-to-heat technologie umožňuje přeměnu přebytečné elektrické energie z obnovitelných zdrojů (např. větrné nebo solární) na teplo, které lze ukládat a využít v teplárenských sítích. Integrace nemá v současné době významný přímý dopad na společnost Segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu.

### Zvyšování energetické účinnosti

Moderní teplárenské systémy se snaží maximalizovat energetickou účinnost, což zahrnuje inovace v oblasti izolace potrubí, lepší regulace teploty a minimalizaci tepelných ztrát během přepravy a distribuce tepla. V současné době tento trend nenese žádné dopady. V dlouhodobém období představuje dodatečné investice, kterou jsou ovšem součástí běžných plánovaných udržovacích a obnovovacích investic a společnosti Segmentu energetické výroby i distribuce je mají ve svých dlouhodobých investičních plánech.

### Úložiště tepla

Systémy pro skladování tepla, jako jsou tepelné akumulátory, jsou důležitým trendem. Tyto technologie umožňují ukládat teplo v době, kdy je jeho výroba levnější nebo z nadbytku, a použít ho později, když je vyšší poptávka. Tento trend nemá aktuálně významný přímý dopad na společnost Segmentu energetické výroby, distribuce a obchodu.

Tyto trendy jsou v souladu s širšími cíli Evropské unie v oblasti Green Dealu a dekarbonizace do roku 2050. Teplárenství bude hrát klíčovou roli v přechodu na čisté zdroje energie a zároveň zvyšovat energetickou soběstačnost a efektivitu.

## **5.2. Společnosti Segmentu realit**

Portfolio realitních investic společností Skupiny Mateřské společnosti, je diverzifikováno především mezi kancelářské a logistické prostory a rezidenční bydlení zejména v Praze.

### **Kancelářské nemovitosti<sup>6</sup>**

#### **Praha**

Celková plocha moderních kancelářských prostor v Praze dosáhla na konci roku 2025 rozlohy 3,9 milionu m<sup>2</sup>. Za celý rok 2025 bylo na trh dodáno pouhých 26 600 m<sup>2</sup> – historicky nejnižší roční objem. Ke konci roku bylo ve výstavbě 13 projektů s celkovou plochou 263 600 m<sup>2</sup> (63 % předpronajato). V průběhu roku byly zahájeny výstavby Danube House (19 900 m<sup>2</sup>), Rohan City A2 (16 800 m<sup>2</sup>), Vydrovka (6 700 m<sup>2</sup>) a River Bridge Office Hub (2 700 m<sup>2</sup>).

Na konci roku 2025 bylo v Praze volných přibližně 230 000 m<sup>2</sup> kancelářských prostor, odpovídajících míře neobsazenosti 5,9 %. Praha si udržela pozici nejméně dostupného kancelářského trhu v CEE. Moderní budovy Class A v prémiových lokalitách vykazovaly prakticky nulovou volnou kapacitu.

Ve čtvrtém čtvrtletí 2025 dosáhla hrubá nájemní aktivita 143 400 m<sup>2</sup>, z čehož 60 900 m<sup>2</sup> připadalo na nové pronájmy a expanze. Celoroční objem za rok 2025 překonal pětiletý průměr. Poptávka se orientovala na moderní energeticky efektivní prostory; renegociace si udržovaly výrazný podíl v celkové aktivitě.

Z hlediska lokalit byla neaktivnější Praha 5 (39 % z TLA), Praha 8 (26 %) a Praha 4 (11 %) – vysoký podíl Prahy 5 byl způsoben dominantní transakcí ČEZ / Smíchov City South (44 200 m<sup>2</sup>; owner-occupied). Z hlediska oborů dominoval energetický sektor (27 %), následovaný finančním sektorem (19 %). Poznámka: rozložení poptávky v Q4 2025 je bez těchto vlastnických transakcí odlišné (Praha 4 opět dominantní dle historického vzoru; finanční a technologické firmy vedou sektorovou poptávku).

Prémiové nájemné zůstalo v průběhu celého roku 2025 stabilní a ke konci roku 2025 se pohybovalo v centru Prahy v rozmezí 29,00–30,00 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc, ve vnitřním městě na úrovni 19,50–20,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc a ve vnějších částech města mezi 15,50–16,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

---

<sup>6</sup> Zdroj:

Cushman & Wakefield – Marketbeat Office Q2 2025 (Prague)

[https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic\\_marketbeat\\_office\\_2025\\_q2\\_v2.pdf](https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_office_2025_q2_v2.pdf)

Prague Research Forum (PRF) – metodika a souhrny trhu

<https://www.pragueresearchforum.cz/>

Property Forum – Prague office market is driven by owner-occupation transactions

<https://www.property-forum.eu/news/prague-office-market-is-driven-by-owner-occupation-transactions/20250>

Savills – Market in Minutes (Office trends, vacancy, ESG, incentives)

[https://www.savills.cz/research\\_articles/249873/388263-0](https://www.savills.cz/research_articles/249873/388263-0)

Cushman & Wakefield – Investment Market H1 2025 (yields)

<https://www.cushmanwakefield.com/en/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>

Celkový objem rozestavěných prostor ke konci roku 2025 dosáhl přibližně 263 600 m<sup>2</sup>, z nichž 63 % je předpronajato. Rok 2025 byl historicky nejslabší co do nové nabídky (26 600 m<sup>2</sup>). Větší dodávky jsou plánované na 2026–2028; přetrvávající nabídková mezera bude dále podporovat nízkou míru neobsazenosti v atraktivních lokalitách.

Mezi klíčové trendy, které budou v následujícím období ovlivňovat obsazenost pražských kancelářských nemovitostí, patří především přetrvávající poptávka po moderních, vysoce kvalitních a energeticky efektivních projektech. Očekává se, že méně kvalitní budovy a nemovitosti v horších lokalitách budou čelit zvyšující se neobsazenosti a tlaku na snižování nájmů. Rostoucí význam mají také fit-out příspěvky a motivační pobídky ze strany pronajímatelů, které jsou stále častější součástí vyjednávání.

Výnosy prémiových nemovitostí v kancelářském segmentu se ke konci roku 2025 stabilizovaly na úrovni 5 %. Celkový objem investičních transakcí v českém komerčním realitním trhu se v roce 2025 dosáhl rekordních 4,2 mld. EUR (historicky nejvyšší hodnota) – lokální investoři reprezentovali 86 % objemu.

## **Průmyslové nemovitosti / Logistika<sup>7</sup>**

### **Česká republika**

Celková plocha moderních průmyslových a logistických prostor v České republice dosáhla na konci roku 2025 přibližně 13,28 milionu m<sup>2</sup>. Ve čtvrtém čtvrtletí bylo dokončeno přibližně 229 000 m<sup>2</sup> (11 parků; +75 % vs Q3). Za celý rok 2025 bylo dodáno přibližně 813 500 m<sup>2</sup>, o 53 % více než v roce 2024.

Objem prostor ve výstavbě ke konci roku 2025 dosáhl 1 253 300 m<sup>2</sup> (+22 % meziročně), přičemž podíl spekulativní výstavby klesl na 27 %. Na Q1 2026 bylo plánováno dokončení přibližně 430 000 m<sup>2</sup>.

Největší novou transakcí Q4 2025 byl pronájem distribuční společnosti v Panattoni Park Most Joseph (51 900 m<sup>2</sup>), dále předpronájem Reckitt v Garbe Park Klášterec nad Ohří II (35 000 m<sup>2</sup>). Největší renegociace proběhla v P3 Prague D1 (46 300 m<sup>2</sup>). Roční objem čisté poptávky (net take-up) za rok 2025 se pohyboval kolem 1 milionu m<sup>2</sup>.

Míra neobsazenosti na konci roku 2025 dosáhla 4,77 % (~633 600 m<sup>2</sup>; +101 bps meziročně). Praha a Středočeský kraj vykázaly 2,6 %, Moravskoslezský kraj téměř 14 % (193 600 m<sup>2</sup>). K volné ploše je třeba připočítat dalších ~341 500 m<sup>2</sup> ve stavu shell & core.

Prime yield v segmentu průmyslových a logistických nemovitostí zůstal ke konci roku 2025 stabilní na úrovni 5 %. Prémiové nájemné v ČR se pohybovalo v rozmezí 7,00–7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc.

Trh průmyslových nemovitostí v roce 2025 přešel do vyrovnanější fáze. Rekordní výstavba (813 500 m<sup>2</sup> za rok) a rostoucí neobsazenost zlepšily vyjednávací pozici nájemců, zejména v regionech s vysokou strukturální neobsazeností. Prémiové nájemné (7,00–7,50 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc) i prime yield (5,00 %) zůstaly stabilní. Pro rok 2026 se očekává normalizace tempa zahájení nové výstavby na přibližně 650 000 m<sup>2</sup>.

## **Rezidenční bydlení<sup>8</sup>**

<sup>7</sup> Zdroj:

Cushman & Wakefield – MarketBeat Industrial Q2 2025 (Czech Republic)

[https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic\\_marketbeat\\_industrial\\_2025\\_q2-en.pdf](https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/czech-republic_marketbeat_industrial_2025_q2-en.pdf)

Industrial Research Forum – Czech Industrial Market Figures Q4 2025

<https://www.industrialresearchforum.cz/q4-2024-construction-volume-remained-stable-and-net-demand-for-the-entire-year-reached-the-third-highest-level-ever-recorded-on-the-czech-market/>

Property Forum – Czech industrial market enters period of recalibration (Q2 2025)

<https://www.property-forum.eu/news/czech-industrial-market-enters-period-of-recalibration/20350>

<sup>8</sup> Zdroj:

ČBA Hypomonitor – červenec 2025 (sazba a objemy hypoték)

<https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-cervenec-prekvapil-silnymi-objemy-ale-i-pocty-novych-hypotek>

ČNB – rozhodnutí bankovní rady (repo sazba 3,50 % od května 2025)

<https://www.cnb.cz/en/monetary-policy/bank-board-decisions/>

ČSÚ – House Price Index Q1 2025

<https://csu.gov.cz/produkty/house-price-index-owner-occupied-housing-price-index-1-quarter-of-2025>

Deloitte – Property Index 2025 (dostupnost bydlení, ČR)

<https://www.deloitte.com/cz-sk/cs/about/press-room/praha-je-treti-nejmene-dostupna-metropole-evropy.html>

Deloitte – Rent Index Q2 2025 (vývoj nájemného, ČR)

<https://www.deloitte.com/cz-sk/cs/Industries/real-estate/collections/rent-index.html>

ČSÚ – stavebnictví a bytová výstavba (průběžné výsledky 2025)

<https://csu.gov.cz/building-permits>

<https://csu.gov.cz/housing-construction>

MF ČR / Finanční správa – změny v dani z nemovitých věcí 2024–2025

<https://financnisprava.gov.cz/dane/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2024/zmeny-v-koeficientech-u-dnv-2025>

Zákon č. 175/2025 Sb., o podpoře bydlení

<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2025-175>

Evropská komise – revidovaná směrnice EPBD

[https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive\\_en](https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en)

Flatzone – Rezidenční trh v ČR 4Q 2025 (placený report)

Rezidenční trh v České republice se po výrazném ochlazení v letech 2022–2023 v průběhu roku 2024 stabilizoval a v roce 2025 pokračuje postupné oživení. Hlavním faktorem obratu je pokles úrokových sazeb: Česká národní banka snížila dvoutýdenní repo sazbu na 3,50 % (od května 2025) a tato úroveň zůstala nezměněna do konce roku. Průměrná realizovaná sazba nových hypoték ke konci roku 2025 dosáhla 4,49 % (nabízená sazba 4,91 %). V prosinci 2025 poskytly banky nové hypotéky za 28,6 mld. Kč (+44,8 % meziročně), průměrná výše hypotéky vzrostla na 4,5 mil. Kč (+16,2 %).

Ceny bytů po korekcích v roce 2023 začaly znovu růst. Podle indexu cen bydlení ČSÚ dosáhly v prvním čtvrtletí 2025 meziročního zvýšení okolo 10 %. Přestože některé regiony stále vykazují mírný pokles či stagnaci, celkový trend v ČR ukazuje návrat k růstu. Korekce v menších městech a obcích v předchozích letech dosahovaly 10–25 %, ale díky nedostatečné nové výstavbě nedošlo k výraznějšímu poklesu a trh relativně rychle stabilizoval.

Nájemní bydlení je i nadále silně poptávané. Vyšší úrokové sazby v minulých letech a horší dostupnost hypoték přivedly mnoho domácností do nájmu. Nájemní trh proto zažívá zvýšený tlak, který se projevuje v růstu nájemného. Ve čtvrtém čtvrtletí 2025 dosáhlo průměrné individuální nájemné v Praze 508 Kč/m<sup>2</sup> (+6,8 % meziročně). Nabídka nájemních bytů mezikvartálně klesla o 6,9 % na 4 537 bytů. Průměrný měsíční nájem přesáhl 33 000 Kč, medián dosáhl 26 900 Kč. Bydlení v nájmu se tak stává stále významnější alternativou, i když v České republice podíl nájemního bydlení nadále patří k nejnižším v Evropě.

Výstavba zaostává za potřebami trhu. Ačkoli počet dokončených bytů v roce 2025 mírně vzrostl, počty nově povolených staveb se drží na nízké úrovni. To znamená, že v příštích letech se nedá očekávat dostatečné doplnění nabídky. Dlouhodobý deficit nové bytové výstavby tak zůstává jedním z hlavních faktorů růstu cen a tlaku na dostupnost bydlení.

Z pohledu nákladů domácností zůstává bydlení největší rozpočtovou položkou. V evropském srovnání vydávají české domácnosti na bydlení relativně více: zatímco v EU jde v průměru o čtvrtinu příjmů, v ČR se náklady blíží třetině. Podle průzkumů více než polovina domácností uvádí, že náklady na bydlení jsou pro ně značnou zátěží.

Další faktor představuje daň z nemovitých věcí, která byla od roku 2024 plošně zvýšena zhruba o 80 % a v roce 2025 se začala ještě výrazněji lišit podle místních koeficientů. Pro vlastníky jde o významnější provozní náklad, který se u investičních bytů promítá i do kalkulací nájemného.

Na legislativní úrovni byl v roce 2025 přijat zákon o podpoře bydlení, který má posílit roli státu v oblasti dostupnosti bydlení, zejména u sociálních a podpůrných programů. Současně se Česká republika připravuje na implementaci revidované směrnice EU o energetické náročnosti budov. Ta ukládá, že od roku 2028 musí být všechny nové veřejné budovy bezemisní a od roku 2030 tento požadavek platí pro všechny novostavby. Do roku 2050 se pak mají k bezemisnímu standardu postupně přiblížit i všechny stávající budovy. To bude mít zásadní dopad na výstavbu i rekonstrukce v celé zemi.

Celkově lze shrnout, že český rezidenční trh se po dvou letech ochlazení znovu dostává do růstové fáze. Klesající sazby a oživení hypotečního trhu podporují poptávku, ceny bytů se vracejí k růstu a nájemní trh je stále silně zatížen. Klíčovou výzvou zůstává nedostatečná nabídka nové bytové výstavby a rostoucí náklady domácností na bydlení, které se stávají dlouhodobým ekonomickým i sociálním problémem.

## **Praha<sup>9</sup>**

Pražský trh nových bytů po dvou slabších letech dále výrazně ožil. Rok 2024 skončil s více než 7 200 prodanými novými byty, což byl téměř dvojnásobek proti 2023 a druhý nejlepší výsledek za posledních 15 let. Ve čtvrtém čtvrtletí 2025 bylo prodáno 1 848 nových bytů (+1,8 % vs Q3). Za celý rok 2025 bylo v Praze prodáno 7 925 nových bytů. Celková hodnota trhu v Q4 2025 dosáhla 19,0 mld. Kč (+9,0 % vs Q3 2025 a +10,1 % vs Q4 2024).

Nabídka nových bytů ke konci roku 2025 klesla na 5 319 dostupných jednotek (–9,3 % vs Q3; –7,7 % meziročně). Celková hodnota nabídky dosáhla 61,7 mld. Kč. Počet zahájených bytů v Praze v roce 2025 klesl na 5 907 (vs 6 967 v roce 2024). Stavební povolení zůstává kritickým brzdícím faktorem.

Cenová hladina dosáhla nových historických maxim. Průměrná nabídková cena nových bytů v Praze ve 4Q 2025 dosáhla 178 336 Kč/m<sup>2</sup> (+3,1 % vs Q3; +9,6 % meziročně). Průměrná cena prodaných bytů byla 173 430 Kč/m<sup>2</sup> (+2,1 % vs Q3; +11,6 % meziročně). Absorpce trhu dosáhla 34,7 %. Nejlevnější Praha 9 (161 146 Kč/m<sup>2</sup>), nejdražší Praha 1 (317 833 Kč/m<sup>2</sup> nabídkově).

<sup>9</sup> Zdroj:

Flatzone – Rezidenční trh v ČR 4Q 2025 (placený report)

Trigema – roční prodeje Praha 2024

<https://www.trigema.cz/media/1029-prodeje-novych-bytu-v-praze-se-za-rok-temer-zdvojnásobily-ceny-vzrostly-o-7/> Trigema+1

ČTK / Českenoviny – prodeje v Q2 2025

<https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2700785-České-noviny>

Skanska Residential (společná analýza Trigema–Central Group–Skanska)

<https://www.skanska.cz/kdo-jsme/media/archiv-tiskovych-zprav/300938/Analýza-Pražský-trh-s-novými-byty-vzrostl-meziročne-o-čtvrtinu.-Ceny-jiz-prekročily-hranici-170-tisíc-za-metr> [www.skanska.cz](http://www.skanska.cz)

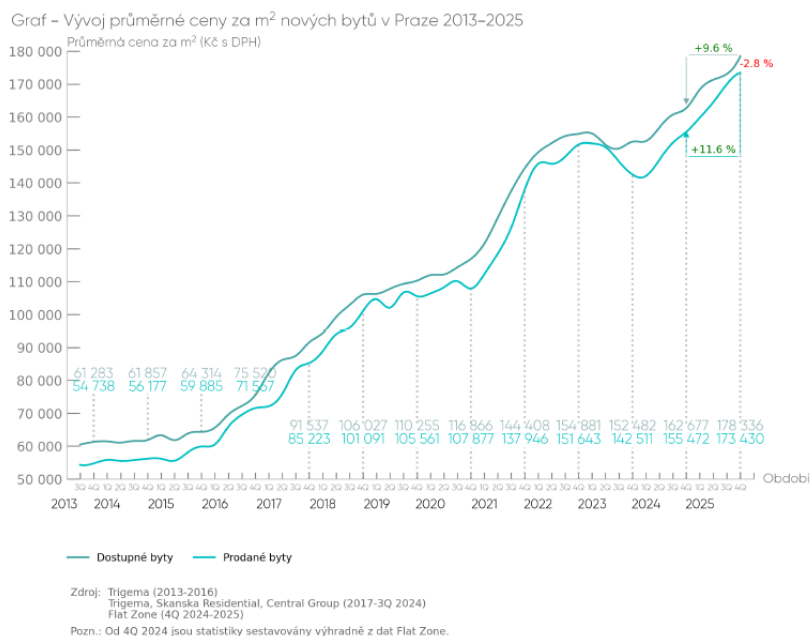
Deloitte – Develop Index Q2 2025

<https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/collections/develop-index.html> Deloitte

Central Group <https://www.central-group.cz/page/tiskova-zprava-20250604> (PDF v textu)

Pražský rezidenční trh zakončil rok 2025 silnými výsledky: 7 925 prodaných bytů a nová historická maxima cen. Absorpce dosáhla 34,7 % a počet měsíců do vyprodání nabídky se ustálil na přibližně 9 měsících. Klíčovou brzdou je kritický nedostatek nabídky (5 907 zahájených bytů v roce 2025).

Graf – Vývoj průměrné ceny nových bytů v Praze 2013–2025



Graf – Kvartální prodeje nových bytů v Praze 2011–2025



## Regiony<sup>10</sup>

Ke konci 4Q 2025 bylo v regionech ČR mimo Prahu dostupných celkem 10 287 nových bytů, mezikvartálně prakticky beze změny (−0,3 %). Celá ČR včetně Prahy evidovala 15 606 dostupných bytů (−2,6 % vs Q3 2025). Nabídku dominují dva kraje: Jihomoravský (3 268 bytů; +5 %) a Středočeský (1 792 bytů; −10 %), které společně tvoří 49 % celorepublikové zásoby. Jihomoravský kraj těží z Brna jako lokálního centra, Středočeský kraj pak absorbuje část poptávky přesunující se z Prahy. Výrazný mezi kvartální nárůst nabídky zaznamenaly Vysočina (+31 %), Moravskoslezský kraj (+21 %) a Olomoucký kraj (+20 %). Naopak nabídka výrazně klesla v Jihočeském (−13 %), Karlovarském (−11 %) a Středočeském kraji (−10 %).

<sup>10</sup> Zdroj:

Flatzone – Rezidenční trh v ČR 4Q 2025 (placený report)

ČSÚ – Dokončené byty 2024 <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/v-cr-se-loni-postavilo-30-274-bytu-co-je-mezirocne-propad-o-20-5-procenta/2687014>

ČSÚ – Stavební výstavba podle krajů <https://csu.gov.cz/vystavba-budov>

Deloitte Real Index Q4 2024 – meziroční vývoj cen bytů podle krajů

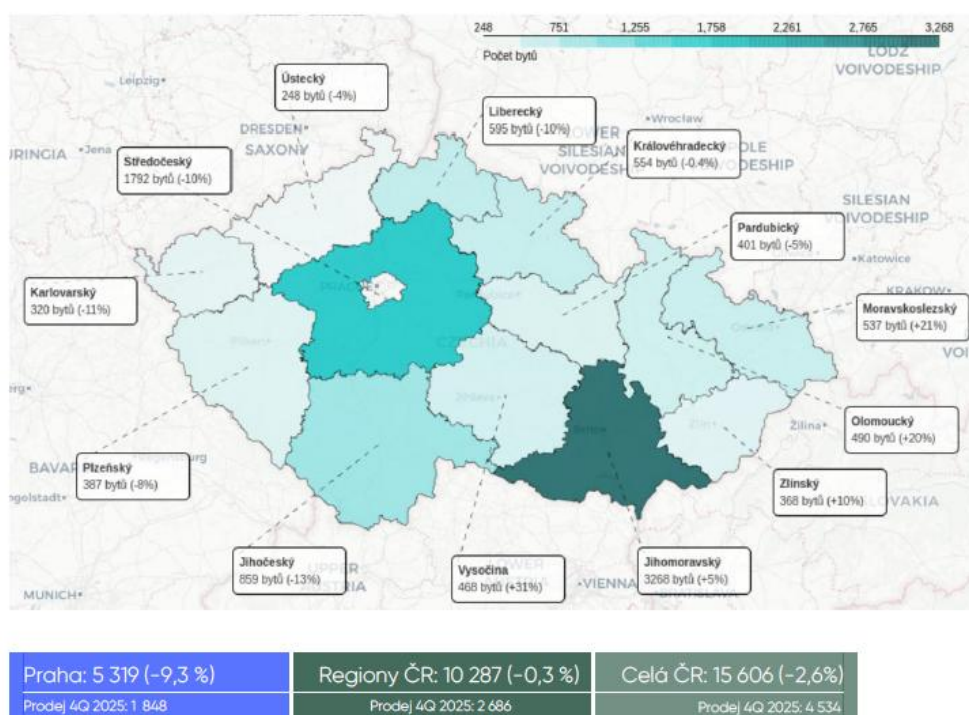
<https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/collections/real-index.html>

Z hlediska poptávky bylo v regionech ČR v Q4 2025 prodáno 2 686 nových bytů (+26,3 % mezikvartálně). Celá ČR zaznamenala 4 534 prodaných bytů (+18,5 % vs Q3 2025). Prodejní aktivitu dominuje opět Jihomoravský kraj (799 bytů; +27 %) a Středočeský kraj (547 bytů; +25 %). Výrazný relativní nárůst vykázaly Vysočina (+193 %), Moravskoslezský kraj (+165 %) a Královéhradecký kraj (+123 %), jejichž základna je nižší. Ve zbytku republiky čtvrtletní prodeje nepřekročily 210 bytů.

Nabídka v regionech je výrazně koncentrovaná: první dva kraje (Jihomoravský a Středočeský) tvoří téměř polovinu celkové zásoby, zatímco v menších krajích nabídka nepřesáhla 595 bytů (Liberecký kraj). Jihočeský region tvoří přechodný segment s přibližně 850 dostupnými byty v developerských projektech. Regiony s nejnižší nabídkou – Ústecký (248 bytů), Karlovarský (320 bytů) a Pardubický kraj (401 bytů) – vykazují zároveň nejnižší poptávku.

Celkově regionální trhy v Q4 2025 vykazovaly oživení poptávky (+26,3 % mezikvartálně) při stabilní nabídce (–0,3 %). Trh zůstává výrazně koncentrovaný – Jihomoravský a Středočeský kraj dominují jak nabídkou, tak poptávkou. Dynamický relativní růst prodeje v Moravskoslezském, Královéhradeckém kraji a na Vysočině naznačuje postupné rozšiřování aktivity i mimo tradiční centra. Nabídka v zastoupených krajích přesto zůstává na nízké úrovni a v kombinaci s rostoucí poptávkou vytváří tlak na ceny i v regionech.

Graf – přehled nabídky novostaveb v ČR (Zdroj: Flat Zone 4Q 2025)



## Institucionální nájemní bydlení<sup>11</sup>

### Praha

Tradiční nájemní bydlení v České republice stále převážně funguje formou jednotlivých investičních bytů držených fyzickými osobami. Podle studie Dataligence a Platformy individuálních pronajímatelů z května 2023 se jedná přibližně o 223 000 bytů, které vlastní zhruba 71 000 soukromých pronajímatelů. Tento segment tak zůstává klíčovým pilířem českého nájemního trhu.

<sup>11</sup> Zdroj:

Flatzone – Rezidenční trh v ČR 4Q 2025 (placený report)

Dataligence & Platforma individuálních pronajímatelů (květen 2023)

<https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/cesi-pronajimaji-temer-ctvrt-milionu-investicnich-bytu-vetsina-je-v-praze-1398007>

ARTN / BTR Consulting – Trend Report 2025

[https://artn.cz/wp-content/uploads/2025/03/TrendReport-2025\\_web.pdf](https://artn.cz/wp-content/uploads/2025/03/TrendReport-2025_web.pdf)

Savills / Property Forum (červen 2025)

<https://property-forum.eu/news/czech-build-to-rent-stock-continues-to-grow/20538>

CIJ News / BTR Consulting (srpen 2025)

<https://cijeuropa.com/en/prague-sees-growth-in-build-to-rent-housing-market/post.html>

Deloitte Rent Index Q2 2025

<https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/collections/rent-index.html>

Od roku 2018 se ale začíná výrazněji prosazovat také institucionální model nájemního bydlení, tzv. Build-to-Rent (BTR). Jde o byty stavěné přímo s cílem dlouhodobého pronájmu, profesionálně spravované a často financované institucionálními investory. Tento trend je nejvíce patrný v Praze, kde v posledních letech vzniká největší část projektů.

Na konci roku 2018 byly v Praze pouze dva větší nájemní projekty – CTR Albertov (269 jednotek) a Luka Living (215 jednotek). Do konce roku 2023 již bylo v provozu 16 projektů s celkovým objemem 2 404 bytů (počítají se jen projekty s více než 50 byty). V roce 2024 bylo v provozu 19 BTR projektů s přibližně 2 900 byty. Dle dat Flat Zone (4Q 2025) je v Praze 171 aktivních nájemních projektů, z nichž 24 nabízelo alespoň jeden volný byt (–17,2 % vs Q4 2024). Celkový potenciál trhu přesáhl 15 000 jednotek ve všech fázích.

Dle dat Flat Zone bylo v Praze 177 volných nájemních bytů v institucionálních projektech. Nabízená průměrná cena nájmu dosáhla 602 Kč/m<sup>2</sup> (+4,0 % meziročně). Výstavba BTR se koncentruje v Praze 9 (~46 % bytů), Praze 10 (12 %), Praze 4 a 5 (shodně 11 %).

Do budoucna se očekává další rozšiřování nabídky – ke konci roku 2025 bylo ve výstavbě přibližně 1 900 bytových jednotek a v přípravě projekty o dalších 3 400 bytech. V roce 2026 by mělo být dokončeno nejméně 500 nových BTR bytů.

Přístupy k vybavení se liší podle zemí. V Německu a Rakousku jsou byty většinou vybavené pouze kuchyňskou linkou, zatímco ve Velké Británii a USA je standardem plně vybavený byt doplněný o služby, jako jsou recepce, fitness centrum či bazén. V Česku se dosud prosazuje spíše britsko-americký model – většina projektů je plně vybavena nábytkem, což zvyšuje atraktivitu i výsledné nájemné.

Vývoj cen ukazuje dynamiku růstu tohoto segmentu. V roce 2020 se průměrné nájemné v BTR projektech pohybovalo kolem 388 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně, v roce 2023 to již bylo zhruba 542 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně. Dle dat Flat Zone (Q4 2025) dosáhlo průměrné institucionální nájemné v Praze 602 Kč/m<sup>2</sup> (+4,0 % meziročně). Individuální nájemné v Praze dosáhlo 508 Kč/m<sup>2</sup> (+6,8 % meziročně).

Vyšší úroveň nájemného v BTR projektech tak odráží nejen plné vybavení a vyšší standard, ale i profesionální správu a doplňkové služby, které tento segment odlišují od běžného nájemního trhu.

## 6. Prognózy a odhady zisku

Ručitel prognózu ani odhad zisku neučinil.

## 7. Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele

Orgány Ručitele jsou valná hromada, představenstva a dozorčí rada.

### 7.1. Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem Ručitele, kterému náleží obchodní vedení a dohled nad činností společnosti. Jedná za společnost navenek ve všech záležitostech. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady. Představenstvo zpracovává výroční zprávu a dále předkládá valné hromadě ke schválení řádnou a mimořádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty, vyplácení zálohy na podíl na zisku.

Představenstvo má v souladu s platnými stanovami dva členy. Členové představenstva jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou. Funkční období členů představenstva je šest (6) let. Jednání za společnost potvrdí členové představenstva vlastnoručním podpisem. Členové představenstva zastupují společnost společně.

Ke dni tohoto Základního prospektu jsou členy představenstva pan Jiří Hrouda a JUDr. Alena Sikorová.

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jiří Hrouda                 | narozený 21.června 1987                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Pracovní adresa:            | Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Bydliště:                   | Za zámečkem 1038/1c, Jinonice, 158 00 Praha 5                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Den vzniku členství:        | 23.10.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nejvyšší dosažené vzdělání: | vysokoškolské                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Praxe:                      | Má letité zkušenosti z bankovního a finančního sektoru v České republice i zahraničí. Více než pět let působil v manažerských funkcích v Citibank v Praze a Londýně. Ve Skupině působí od roku 2016, zodpovídá za strategické projekty a investice. Je držitelem prestižní mezinárodní designace CFA. |

Jiří Hrouda působí v orgánech dalších společností Skupiny:

| Obchodní firma:               | IČ         | Funkce:                   | Majetková účast: |
|-------------------------------|------------|---------------------------|------------------|
| CREDITAS Real Estate a.s.     | 060 11 799 | předseda správní rady     | -                |
| GRH s.r.o.                    | 049 96 364 | jednatel                  | -                |
| CREDITAS B.V., odštěpný závod | 142 86 921 | vedoucí odštěpného závodu | -                |
| CREDITAS Investments SE       | 198 48 374 | předseda představenstva   | -                |
| AUTOPOLYGON s.r.o.            | 283 28 264 | jednatel                  | -                |
| Automotodrom Brno, a.s.       | 607 28 825 | člen představenstva       | -                |
| SHAKAI s.r.o.                 | 076 48 758 | jednatel                  | -                |
| SHAKAI PROPERTY s.r.o.        | 175 51 366 | jednatel                  | -                |

Bližší představení člena představenstva Aleny Sikorové je uvedeno v bodě 11.1 článku 11 kapitoly VI. „INFORMACE O EMITENTOVÍ“.

## 7.2. Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Ručitele. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost společnosti. Dozorčí radě přísluší veškerá práva v rozsahu obecně závazných právních předpisů, stanov společnosti a usneseníh valné hromady. Člen dozorčí rady je volen a odvoláván valnou hromadou. Funkční období člen dozorčí rady je šest (6) let. Dozorčí rada je oprávněna zejména:

- a) nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti, kontrolovat účetní zápisy společnosti, kontrolovat, zda je podnikatelská činnost uskutečňována v souladu s právními předpisy a stanovami;
- c) účastnit se valné hromady;
- d) přezkoumávat řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je jediným členem dozorčí rady:

|                             |                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ing. Tomáš Absolon          | narozený 11. září 1987                                                                                                                                                                                                              |
| Pracovní adresa:            | tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc                                                                                                                                                                                                 |
| Bydliště:                   | Jarmily Glazarové 354/9e, Hejčín, 779 00 Olomouc                                                                                                                                                                                    |
| Den vzniku členství:        | 4.10.2024                                                                                                                                                                                                                           |
| Nejvyšší dosažené vzdělání: | vysokoškolské                                                                                                                                                                                                                       |
| Praxe:                      | Má letité zkušenosti z finančního i nefinančního sektoru, kde se zabývá analýzami a valuacemi společností s různým zaměřením své podnikatelské činnosti, působí mimo jiné jako člen výboru pro audit regulované finanční instituce. |

Ing. Tomáš Absolon působí v orgánech dalších společností Skupiny:

| Obchodní firma:          | IČ         | Funkce:           | Majetková účast: |
|--------------------------|------------|-------------------|------------------|
| UNICAPITAL ENERGY s.r.o. | 093 25 468 | člen dozorčí rady | -                |
| CREDITAS Investments SE  | 198 48 374 | člen dozorčí rady | -                |

## 8. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a ztrátách Ručitele

### 8.1. Vybrané finanční ukazatele Ručitele

#### Individuální (nekonsolidované) finanční údaje Ručitele

Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje Ručitele z auditované účetní závěrky (individuální nekonsolidované) sestavené k 31.12.2025. Účetní závěrka byla vypracována na základě Mezinárodních účetních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství (IFRS). Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Základním prospektu.

**Individuální výkaz finanční pozice Ručitele**

| tis. Kč                                 | Bod přílohy | 31.12.2025        | 1.1.2025*         | 31.12.2024        |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVA</b>                           |             |                   |                   |                   |
| Pozemky, budovy a zařízení              | 6.8         | 2 661             | 2 661             | 2 661             |
| Finanční aktiva                         | 6.9         | 9 745 591         | 8 378 724         | 7 308 770         |
| Dlouhodobé poskytnuté půjčky            | 6.10        | 8 671 459         | 5 805 929         | 5 806 189         |
| Ostatní dlouhodobá aktiva               | 6.13        | 3 408             | 0                 | 34 173            |
| <b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>         |             | <b>18 423 119</b> | <b>14 187 314</b> | <b>13 151 793</b> |
| Pohledávky z obchodních vztahů          | 6.13        | 822               | 108               | 0                 |
| Krátkodobé poskytnuté půjčky            | 6.10        | 9 233 253         | 9 976 503         | 9 976 503         |
| Ostatní krátkodobé pohledávky           | 6.13        | 27 263            | 15                | 15                |
| Pohledávky z titulu přímých daní        | 6.13        | 4 026             | 3 918             | 3 918             |
| Ostatní krátkodobá aktiva               | 6.13        | 121               | 23 434            | 23 317            |
| Hotovost a peněžní ekvivalenty          | 6.14        | 527 733           | 2 194 330         | 2 191 791         |
| <b>Krátkodobá aktiva celkem</b>         |             | <b>9 793 218</b>  | <b>12 198 308</b> | <b>12 195 544</b> |
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                    |             | <b>28 216 337</b> | <b>26 385 622</b> | <b>25 347 337</b> |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>        |             |                   |                   |                   |
| Základní kapitál                        | 6.15        | 2 921             | 2 921             | 2 921             |
| Kapitálové fondy                        | 6.15        | 7 888 110         | 7 888 110         | 7 888 110         |
| Nerozdělený zisk                        |             | -1 711<br>174     | 488 073           | -376              |
| Úplný výsledek za období                |             | 3 571 796         | 0                 | 7 382             |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>           |             | <b>9 751 653</b>  | <b>8 379 105</b>  | <b>7 898 037</b>  |
| Dlouhodobé přijaté úvěry                | 6.16        | 59 091            | 1 519 917         | 1 142 142         |
| Směnky                                  | 6.17        | 297 539           | 40 270            | 40 270            |
| Ostatní dlouhodobé závazky              | 6.18        | 64 700            | 0                 | 0                 |
| <b>Dlouhodobé závazky celkem</b>        |             | <b>421 329</b>    | <b>1 560 187</b>  | <b>1 182 412</b>  |
| Závazky z obchodních vztahů             | 6.18        | 1 022             | 2 023             | 1 923             |
| Krátkodobé přijaté úvěry                | 6.16        | 15 965 489        | 13 740 146        | 14 117 500        |
| Směnky                                  | 6.17        | 746 349           | 3 005             | 3 005             |
| Ostatní krátkodobé závazky              | 6.18        | 1 322 955         | 2 695 503         | 2 138 804         |
| Daňové závazky                          | 6.11        | 7 539             | 5 655             | 5 655             |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b>        |             | <b>18 043 354</b> | <b>16 446 331</b> | <b>16 266 887</b> |
| <b>Závazky celkem</b>                   |             | <b>18 464 684</b> | <b>18 006 518</b> | <b>17 449 299</b> |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b> |             | <b>28 216 337</b> | <b>26 385 622</b> | <b>25 347 337</b> |

\* Srovnatelnost údajů k 31.12.2025 a 31.12.2024 je ovlivněna fúzí sloučením společnosti CREDITAS Fund Holding a.s. jako zanikající společnosti a společnosti Ručitele jako nástupnické společnosti, realizovanou v roce 2025. V jejím důsledku přešlo jmění zanikající společnosti na Ručitele, a proto jsou pro účely srovnání uvedeny rovněž údaje k datu 1.1.2025, který představuje rozhodný den této fúze sloučením.

**Individuální výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku za období roku 2025**

| tis. Kč                                | Bod přílohy | 2025*   | 2024    |
|----------------------------------------|-------------|---------|---------|
| Výnosy z hlavní činnosti               |             | 2 009   | 0       |
| Náklady na spotřebu                    | 6.19        | -1      | -40     |
| Náklady na služby                      | 6.19        | -32 240 | -18 560 |
| Odpisy                                 |             | 0       | -184    |
| Čisté zisky (+) / ztráty (-) z prodeje |             | 127     | 306     |

|                                                                               |      |                  |                |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|----------------|
| dlouhodobého majetku a investic do nemovitostí                                |      |                  |                |
| Ostatní provozní výnosy                                                       | 6.20 | 8                | 4 882          |
| Ostatní provozní náklady                                                      | 6.20 | -1 109           | -278           |
| <b>Provozní výsledek hospodaření</b>                                          |      | <b>-31 206</b>   | <b>-13 874</b> |
| Čisté zisky (+) /ztráty (-) z financování                                     | 6.21 | -14 134          | 52 961         |
| Zisky (+) /ztráty (-) z ostatních finančních operací                          | 6.22 | 3 443 276        | -7 241         |
| Zisky (+) /ztráty (-) ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv | 6.10 | 181 399          | -18 450        |
| <b>Zisk před zdaněním</b>                                                     |      | <b>3 579 334</b> | <b>13 396</b>  |
| Daň z příjmů                                                                  | 6.11 | -7 539           | -6 014         |
| <b>Zisk po zdanění</b>                                                        |      | <b>3 571 796</b> | <b>7 382</b>   |
| Ostatní úplný výsledek                                                        |      | 0                | 0              |
| <b>ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ</b>                                               |      | <b>3 571 796</b> | <b>7 382</b>   |

\* Srovnatelnost údajů za roky 2025 a 2024 je ovlivněna fúzí sloučením společnosti CREDITAS Fund Holding a.s. jako zanikající společnosti a společnosti Ručitele jako nástupnické společnosti, realizovanou v roce 2025, v jejímž důsledku přešlo jmění zanikající společnosti na Ručitele.

#### Výkaz změn vlastního kapitálu za období roku 2025

| tis. Kč                              | Základní kapitál | Kapitálové fondy | Nerozdělený zisk /<br>neuhrazená ztráta | Celkem           |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------|
| <b>Stav k 1. lednu 2024</b>          | <b>2 921</b>     | <b>7 961 912</b> | <b>-376</b>                             | <b>7 964 457</b> |
| Úplný výsledek hospodaření za období | 0                | 0                | 7 382                                   | 7 382            |
| Příplatky mimo základní kapitál      | 0                | 0                | 0                                       | 0                |
| Efekt reorganizace*                  | 0                | -73 802          | 0                                       | -73 802          |
| <b>Stav k 31. prosinci 2024</b>      | <b>2 921</b>     | <b>7 888 110</b> | <b>7 006</b>                            | <b>7 898 037</b> |
| Efekt reorganizace**                 | 0                | 0                | 481 820                                 | 481 820          |
| Úplný výsledek hospodaření za období | 0                | 0                | 3 571 796                               | 3 571 796        |
| Příplatky mimo základní kapitál      | 0                | 0                | 0                                       | 0                |
| Zálohy na podíly na zisku            | 0                | 0                | -2 200 000                              | -2 200 000       |
| <b>Stav k 31.12.2025</b>             | <b>2 921</b>     | <b>7 888 110</b> | <b>1 860 622</b>                        | <b>9 751 653</b> |

#### Výkaz peněžních toků za období za období roku 2025

| tis. Kč                                                        | Bod přílohy | 2025              | 2024              |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Zisk před zdaněním</b>                                      |             | <b>3 579 334</b>  | <b>13 397</b>     |
| Úpravy:                                                        |             |                   |                   |
| Čisté zisky (+) /ztráty (-) z financování                      |             | 14 134            | 52 961            |
| Odpisy HM a NM                                                 |             | 0                 | -184              |
| Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv |             | 6 372             | -18 450           |
| Čisté zisky z prodeje dlouhodobého majetku                     |             | -854 524          | 0                 |
| Čisté zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení aktiv             |             | -127              | 306               |
| Přecenění finančních aktiv                                     |             | -187 771          | -13 396           |
| Dividendy                                                      |             | -2 528 517        | 0                 |
| Ostatní nepeněžní operace                                      |             | -25 517           | -2 102 988        |
| <b>Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu</b>   |             | <b>-3 575 950</b> | <b>-2 054 959</b> |

|                                                                              |  |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a ostatních aktiv            |  | -308 995          | -23 316           |
| Snížení/(zvýšení) finančních aktiv                                           |  | -1 282 227        | 652 142           |
| Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a ostatních závazků             |  | 118 761           | 2 795             |
| <b>Peněžní toky vytvořené z provozních operací</b>                           |  | <b>-1 472 462</b> | <b>-1 423 338</b> |
| Zaplacená daň z příjmů                                                       |  | -5 771            | 0                 |
| <b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>                                |  | <b>-1 474 847</b> | <b>-1 423 338</b> |
| Investiční činnost                                                           |  |                   |                   |
| Přijaté úroky                                                                |  | 435 483           | 687 005           |
| Poskytnuté půjčky spřízněným stranám                                         |  | -5 996 925        | -6 910 773        |
| Poskytnuté půjčky ostatní                                                    |  | -847 973          | -880 700          |
| Přijaté splátky půjček od spřízněných stran                                  |  | 3 522 612         | 3 242 258         |
| Přijaté splátky půjček ostatní                                               |  | 826 178           | 538 098           |
| Příjmy z prodeje dceřiného podniku                                           |  | 859 162           | 0                 |
| Investice do nemovitostí                                                     |  | 0                 | 0                 |
| Příjmy z prodeje HM a NM                                                     |  | 0                 | 590               |
| Nákup HM a NM                                                                |  | 0                 | 0                 |
| Přijaté dividendy z investic                                                 |  | 236 000           | 2 137 000         |
| Pořízení dceřiného podniku                                                   |  | -255 133          | 0                 |
| <b>Čisté peněžní prostředky z investičních činností</b>                      |  | <b>-1 220 596</b> | <b>-1 186 522</b> |
| Finanční činnost                                                             |  |                   |                   |
| Vyplacené zálohy na dividendy                                                |  | -750 000          | 0                 |
| Změna stavu kapitálových fondů                                               |  | 0                 | 0                 |
| Zaplacené úroky                                                              |  | -1 254 619        | -497 038          |
| Směnky                                                                       |  | 1 211 482         |                   |
| Splacení úvěrů a půjček                                                      |  | -4 567 067        | -2 122 316        |
| Příjmy z úvěrů a půjček                                                      |  | 6 389 050         | 7 413 938         |
| Vydané dluhopisy nebo směnky – emise/prodej                                  |  | 0                 | 0                 |
| Vydané dluhopisy nebo směnky – odkup/splacení                                |  | 0                 | -415              |
| <b>Čisté peněžní prostředky z finančních činností</b>                        |  | <b>1 028 846</b>  | <b>4 794 169</b>  |
| <b>Čistý (úbytek)/přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b> |  | <b>-1 666 597</b> | <b>2 184 309</b>  |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období                   |  | 2 191 791         | 3 927             |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty z pořízených dceřiných společností  |  | 2 539             | 3 555             |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>              |  | <b>527 733</b>    | <b>2 191 791</b>  |

#### Konsolidované finanční údaje Ručitele vyplývající z konsolidované účetní závěrky za rok 2025

Konsolidovaná účetní závěrka byla vypracována na základě Mezinárodních účetních standardů účetního výkaznictví upravených právem Evropských společenství (IFRS) a byla ověřena auditorem. Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje Ručitele z auditované konsolidované účetní závěrky za rok 2025 a pro srovnání dle IFRS 1.21 rovněž vybrané finanční údaje za rok 2024.

Ručitelovy konsolidované finanční údaje jsou v tomto Základním prospektu zahrnuty odkazem v kapitole III. „INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM“.

#### Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát a ostatního úplného konsolidovaného výsledku

|                          | (tis. Kč) | Bod přílohy | 2025       | 2024       |
|--------------------------|-----------|-------------|------------|------------|
| Výnosy z hlavní činnosti |           | 7.32        | 8 774 841  | 6 731 611  |
| Náklady na spotřebu      |           | 7.33        | -4 697 490 | -3 763 074 |

|                                                                                                          |           |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| Náklady na služby                                                                                        | 7.34      | -1 220 140       | -1 177 285       |
| Odpisy                                                                                                   | 7.6 a 7.7 | -601 304         | -375 509         |
| Změna stavu a reálné hodnoty biologických aktiv                                                          | 7.13      | 21 354           | 14 074           |
| Odpisy aktiv z leasingu                                                                                  | 7.12      | -125 260         | -93 486          |
| Osobní náklady                                                                                           | 7.36      | -949 275         | -666 507         |
| Čisté zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení aktiv                                                       |           | 43 209           | 128 926          |
| Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí                                                           | 7.14      | 250 384          | 856 832          |
| Čisté zisky (+) / ztráty (-) z prodeje dlouhodobého majetku a investic do nemovitostí                    | 7.6 a 7.7 | -52 483          | -40 442          |
| Ostatní provozní výnosy                                                                                  | 7.37      | 271 745          | 827 923          |
| Ostatní provozní náklady                                                                                 | 7.37      | -435 567         | -586 055         |
| <b>Provozní výsledek hospodaření</b>                                                                     |           | <b>1 280 014</b> | <b>1 857 008</b> |
| Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování                                                               | 7.38      | -882 178         | -599 001         |
| Ztráty z financování z leasingu                                                                          | 7.12      | -27 291          | -22 068          |
| Zisky (+) / ztráty (-) z ostatních finančních operací                                                    | 7.39      | -275 573         | 2 232 900        |
| Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv                                           | 7.39      | -255 317         | -2 877 143       |
| Zisky a ztráty z přecenění finančních aktiv                                                              |           | 44 507           | -481 955         |
| Podíl na zisku nebo ztrátě z přidružených společností a společných podniků účtovaný ekvivalenční metodou |           | --               | --               |
| <b>Zisk/ztráta před zdaněním</b>                                                                         |           | <b>-115 838</b>  | <b>109 741</b>   |
| Daň z příjmů                                                                                             | 7.15      | -204 160         | -324 205         |
| Zisk/ztráta po zdanění z ukončovaných činností                                                           |           | 1 870 188        | 3 354 151        |
| <b>Zisk/ztráta po zdanění</b>                                                                            |           | <b>1 550 190</b> | <b>3 139 687</b> |
| Ostatní úplný výsledek                                                                                   |           | -84 629          | 268 071          |
| <b>Úplný výsledek za období</b>                                                                          |           | <b>1 465 561</b> | <b>3 407 758</b> |

#### Konsolidovaný výkaz finanční pozice

| (tis. Kč)                                 | Bod přílohy | 31.12.2025        | 31.12.2024        |
|-------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVA</b>                             |             |                   |                   |
| Pozemky, budovy a zařízení                | 7.6         | 5 906 456         | 4 438 372         |
| Nehmotná aktiva                           | 7.7         | 1 244 222         | 1 326 363         |
| Finanční aktiva                           | 7.8         | 444 122           | 365 619           |
| Goodwill                                  | 7.9         | 1 892 164         | 1 888 794         |
| Dlouhodobé poskytnuté půjčky              | 7.10        | 1 545 155         | 787 794           |
| Ostatní dlouhodobá aktiva                 | 7.11        | 40 717            | 59 472            |
| Dlouhodobá aktiva z práv k užívání        | 7.12        | 903 101           | 777 335           |
| Dlouhodobá biologická aktiva              | 7.13        | 34 600            | 29 318            |
| Investice do nemovitostí                  | 7.14        | 10 779 544        | 10 095 620        |
| Odložená daňová pohledávka                | 7.16        | 90 515            | 71 031            |
| Investice vykazované ekvivalenční metodou | --          | --                | --                |
| <b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>           |             | <b>22 880 596</b> | <b>19 839 718</b> |
| Zásoby                                    | 7.17        | 2 393 227         | 1 918 555         |
| Krátkodobá biologická aktiva              | 7.13        | 69 983            | 57 123            |
| Pohledávky z obchodních vztahů            | 7.11        | 1 252 216         | 1 036 580         |
| Krátkodobé poskytnuté půjčky              | 7.10        | 7 190 403         | 7 597 590         |
| Finanční aktiva                           | 7.8         | 3                 | 81 345            |
| Reálná hodnota derivátů                   | 7.18        | 19 007            | 18 012            |
| Ostatní krátkodobé pohledávky             | 7.11        | 194 030           | 398 376           |

|                                                                      |                    |                   |                   |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Pohledávky z dotací                                                  | 7.19               | 85 901            | 5 673             |
| Pohledávky z titulu přímých daní                                     | 7.15               | 108 101           | 67 793            |
| Ostatní krátkodobá aktiva                                            | 7.11               | 346 222           | 331 931           |
| Hotovost a peněžní ekvivalenty                                       | 7.20               | 1 781 045         | 3 538 833         |
| Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji                           | 7.21               | 1 321 374         | 1 135 731         |
| <b>Krátkodobá aktiva celkem</b>                                      |                    | <b>14 761 512</b> | <b>16 187 542</b> |
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                                                 |                    | <b>37 642 108</b> | <b>36 027 260</b> |
| (tis. Kč)                                                            | <b>Bod přílohy</b> | <b>31.12.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>                                     |                    |                   |                   |
| Základní kapitál                                                     | 7.22               | 2 921             | 2 921             |
| Vlastní akcie                                                        | 7.22               | --                | --                |
| Kapitálové fondy                                                     | 7.22               | --                | 1 427             |
| Nerozdělený zisk                                                     |                    | 4 236 275         | 3 050 694         |
| Úplný výsledek za období                                             |                    | 1 465 561         | 3 407 758         |
| <i>Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti</i>   |                    | <i>5 704 757</i>  | <i>6 462 800</i>  |
| <i>Nekontrolní podíly</i>                                            |                    | <i>--</i>         | <i>--</i>         |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                                        |                    | <b>5 704 757</b>  | <b>6 462 800</b>  |
| Rezervy                                                              | 7.23               | 63 400            | 66 867            |
| Dlouhodobé bankovní úvěry                                            | 7.24               | 6 741 908         | 3 761 751         |
| Dlouhodobé přijaté úvěry                                             | 7.25               | 177 691           | 1 210 094         |
| Emitované dluhopisy                                                  | 7.26               | 9 140 285         | 8 373 721         |
| Směnky                                                               | 7.27               | 297 539           | 40 270            |
| Ostatní dlouhodobé závazky                                           | 7.28               | 125 987           | 191 624           |
| Dlouhodobé závazky z dotací                                          | 7.19               | 43 950            | --                |
| Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup | 7.29               | 2 903 851         | 2 129 068         |
| Dlouhodobé závazky z leasingu                                        | 7.12               | 793 023           | 675 703           |
| Odložený daňový závazek                                              | 7.16               | 2 267 956         | 2 341 274         |
| <b>Dlouhodobé závazky celkem</b>                                     |                    | <b>22 555 590</b> | <b>18 790 372</b> |
| Závazky z obchodních vztahů                                          | 7.28               | 1 338 738         | 1 019 407         |
| Krátkodobé bankovní úvěry                                            | 7.24               | 1 154 897         | 3 753 262         |
| Krátkodobé přijaté úvěry                                             | 7.25               | 246 710           | 327 945           |
| Emitované dluhopisy                                                  | 7.26               | 4 109 483         | 3 883 401         |
| Směnky                                                               | 7.27               | 746 349           | 3 005             |
| Reálná hodnota derivátů                                              | 7.18               | 8 475             | 76 215            |
| Ostatní krátkodobé závazky                                           | 7.28               | 767 861           | 939 841           |
| Přijaté provozní zálohy                                              | 7.30               | 543 952           | 326 120           |
| Zaměstnanci                                                          | 7.31               | 210 274           | 197 854           |
| Krátkodobé závazky z dotací                                          | 7.19               | 6 712             | 38 800            |
| Daňové závazky                                                       | 7.15               | 156 164           | 140 795           |
| Krátkodobé závazky z leasingu                                        | 7.12               | 92 146            | 67 443            |
| <b>Krátkodobé závazky celkem</b>                                     |                    | <b>9 381 761</b>  | <b>10 774 088</b> |
| <b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>                              |                    | <b>37 642 108</b> | <b>36 027 260</b> |

#### Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

| (tis. Kč)       | Základní kapitál | Kapitálové fondy | Nerozdělený zisk | Vlastní kapitál celkem | – připadající na akcionáře mateřské společnosti |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|-------------------------------------------------|
| Stav k 1.1.2024 | 2 921            | 1 451            | 4 231 384        | 4 235 756              | 4 235 756                                       |

|                                        |              |              |                  |                  |                  |
|----------------------------------------|--------------|--------------|------------------|------------------|------------------|
| Zisk za období                         | --           | --           | 3 139 687        | 3 139 687        | --               |
| Ostatní úplný výsledek za období       | --           | --           | 268 071          | 268 071          | --               |
| <b>Úplný výsledek za období celkem</b> | --           | --           | <b>3 407 758</b> | <b>3 407 758</b> | --               |
| Výplata dividend                       | --           | --           | --               | --               | --               |
| Snížení kapitálových fondů             | --           | -24          | --               | -24              | --               |
| Efekt z reorganizace                   | --           | --           | -944 246         | -944 246         | --               |
| Přeúčtování z důvodu AFS               | --           | --           | -236 444         | -236 444         | --               |
| <b>Stav k 31.12.2024</b>               | <b>2 921</b> | <b>1 427</b> | <b>6 458 452</b> | <b>6 462 800</b> | <b>6 462 800</b> |
| Zisk za období                         | --           | --           | 1 550 190        | 1 550 190        | --               |
| Ostatní úplný výsledek za období       | --           | --           | -84 629          | -84 629          | --               |
| <b>Úplný výsledek za období celkem</b> | --           | --           | <b>1 465 561</b> | <b>1 465 561</b> | --               |
| Výplata dividend                       | --           | --           | -2 200 000       | -2 200 000       | --               |
| Efekt z reorganizace                   | --           | --           | -12 280          | -12 280          | --               |
| Snížení kapitálových fondů             | --           | -1 427       | 1 427            | --               | --               |
| Ostatní změny v kapitálových položkách | --           | --           | -11 324          | -11 324          | --               |
| <b>Stav k 31.12.2025</b>               | <b>2 921</b> | <b>--</b>    | <b>5 701 836</b> | <b>5 704 757</b> | <b>5 704 757</b> |

#### Konsolidovaný výkaz finančních toků

|                                                                                       | (tis. Kč) | Bod přílohy | 31.12.2025        | 31.12.2024        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Zisk za rok</b>                                                                    |           |             | <b>-115 838</b>   | <b>109 741</b>    |
| Úpravy o nepeněžní operace:                                                           |           |             |                   |                   |
| Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování                                            |           | 7.38        | 909 469           | 621 069           |
| Změna stavu a reálné hodnoty biologických aktiv                                       |           | 7.13        | -21 354           | -14 074           |
| Zisk z prodeje ukončených činností                                                    |           | 7.21        | -1 870 188        | -3 354 151        |
| Odpisy                                                                                |           | 7.6 a 7.7   | 601 304           | 375 509           |
| Odpisy aktiv z leasingu                                                               |           | 7.12        | 125 260           | 93 486            |
| Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv                        |           |             | 255 317           | 2 713 713         |
| Zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí                                  |           | 7.14        | -250 384          | -856 832          |
| Čisté zisky (+) / ztráty (-) z prodeje dlouhodobého majetku a investic do nemovitostí |           | 7.6 a 7.7   | 52 483            | 40 442            |
| Čisté ztráty (+) / zisky (-) ze znehodnocení aktiv                                    |           |             | -43 209           | 96 691            |
| Ostatní nepeněžní operace                                                             |           | 7.17        | -19 739           | 23 575            |
| <b>Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu</b>                          |           |             | <b>-376 879</b>   | <b>-150 831</b>   |
| Snížení/(zvýšení) stavu zásob                                                         |           | 7.17        | -474 672          | 1 473 072         |
| Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a ostatních aktiv                     |           | 7.11        | -207 778          | -1 435 974        |
| Snížení/(zvýšení) biologických aktiv                                                  |           | 7.13        | -18 142           | 3 400             |
| Snížení/(zvýšení) finančních aktiv*                                                   |           | 7.8         | 2 839             | 1 443 284         |
| Snížení/(zvýšení) aktiv klasifikovaných jako držená k prodeji                         |           | 7.21        | -185 643          | 1 609 433         |
| Snížení/(zvýšení) investic do nemovitostí                                             |           | 7.14        | -683 924          | -6 063 366        |
| Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a ostatních závazků                      |           | 7.28        | 267 926           | 2 073 457         |
| Zvýšení/(snížení) závazků z leasingu                                                  |           | 7.12        | 16 257            | -71 281           |
| <b>Peněžní toky vytvořené z provozních operací</b>                                    |           |             | <b>-1 660 016</b> | <b>-1 118 806</b> |
| Zaplacená daň z příjmů                                                                |           |             | -286 803          | -282 330          |

|                                                                              |             |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>                                |             | <b>-1 946 819</b> | <b>-1 401 136</b> |
| <b>PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI</b>                                    |             |                   |                   |
| Přijaté úroky                                                                | 7.38        | 261 046           | 1 893 787         |
| Poskytnuté půjčky spřízněným stranám**                                       | 7.10        | -1 170 878        | -6 046 871        |
| Poskytnuté půjčky ostatní                                                    | 7.10        | 309 430           | -3 628 954        |
| Přijaté splátky půjček od spřízněných stran**                                | 7.10        | -684 837          | 5 881 088         |
| Přijaté splátky půjček ostatní                                               | 7.10        | -428 802          | 1 750 721         |
| Příjmy z prodeje dceřiného podniku                                           | 7.45        | 3 592 856         | 3 322 363         |
| Příjmy z prodeje HM a NM                                                     | 7.6 a 7.7   | 77 267            | 91 149            |
| Nákup HM a NM                                                                | 7.6 a 7.7   | -1 788 589        | -1 522 249        |
| Pořízení dceřiného podniku                                                   | 7.44        | -2 456 256        | -3 642 610        |
| <b>Čisté peněžní toky z investičních činností</b>                            |             | <b>-2 288 763</b> | <b>-1 901 576</b> |
| <b>PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍ ČINNOSTI</b>                                      |             |                   |                   |
| Vyplacené dividendy*                                                         | 7.22        | -750 000          | --                |
| Zaplacené úroky                                                              |             | -19 759           | -430 220          |
| Splacení úvěrů a půjček                                                      | 7.24 a 7.25 | -2 208 963        | -3 993 002        |
| Příjmy z úvěrů a půjček                                                      | 7.24 a 7.25 | 2 590 755         | 5 912 029         |
| Vydané dluhopisy – emise/prodej                                              | 7.26        | 4 826 450         | 5 934 636         |
| Vydané dluhopisy – odkup/splacení                                            | 7.26        | -3 831 200        | -3 147 140        |
| Směnky                                                                       | 7.27        | 1 000 613         | --                |
| Závazek připadající na držitele investičních akcií                           |             | 774 783           | 2 129 068         |
| <b>Čisté peněžní toky z financování</b>                                      |             | <b>2 382 679</b>  | <b>6 405 371</b>  |
| <b>Čistý přírůstek/(úbytek) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b> |             | <b>-1 852 903</b> | <b>3 102 659</b>  |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období</b>            | <b>7.20</b> | <b>3 538 833</b>  | <b>414 570</b>    |
| Vliv změn měnových kurzů                                                     |             | --                | --                |
| Peněžní prostředky z akvizice dcer                                           | 7.44        | 95 115            | 21 604            |
| <b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>              | <b>7.20</b> | <b>1 781 045</b>  | <b>3 538 833</b>  |

## 9. Soudní a rozhodčí řízení

Ručitel ani žádná Dceřiná společnost nejsou účastníky žádných správních, soudních ani rozhodčích řízení a není jim známo ani žádné hrozící řízení, které by mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Skupiny.

## 10. Významná změna finanční nebo obchodní situace Ručitele

Ručitel prohlašuje, že od konce období, za které byly zveřejněny Ručitelovy finanční údaje, tj. od 31.12.2025 do dne tohoto Základního prospektu, nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele či Skupiny ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele či Skupiny, která by měly nebo mohly mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta anebo Skupiny.

## 11. Významné smlouvy

Ručitel ani Dceřiná společnost si není vědoma existence žádných významných smluv, kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Skupiny, které by mohly vést ke vzniku dluhů nebo nároků, který by byly podstatné pro schopnost Emitenta plnit svoje závazky z Dluhopisů.

## 12. Zveřejněné dokumenty

Po dobu deseti (10) let, po kterou musí být Základní prospekt spolu s veškerými informacemi zahrnutými odkazem, uveřejněn, budou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Základní prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, pošty a jiných dokumentů, historických finančních údajů, ocenění a prohlášení vypracovaných znalcem na žádost Emitenta či Ručitele), na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 17.00 hod. v sídle Emitenta na adrese Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8.

- zakladatelská listina a stanovy Ručitele;
- konsolidovaná výroční zpráva Ručitele za rok 2024;
- zpráva nezávislého auditora konsolidovaná za rok 2024;
- individuální výroční zpráva Ručitele za rok 2025;
- konsolidovaná výroční zpráva Ručitele za rok 2025;
- zpráva nezávislého auditora konsolidovaná za rok 2025;
- Ručitelské prohlášení vydané Ručitelem.

Po dobu deseti (10) let od data uveřejnění Základního prospektu budou shora uvedené výkazy Ručitele k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.creditasgroup.com](http://www.creditasgroup.com) v sekci „Pro investory“.

Historické údaje Dceřiných společností za dva finanční roky, jež předchází uveřejnění tohoto Základního prospektu (resp. kratší dobu, po kterou taková Dceřiná společnost existuje) jsou k dispozici k nahlédnutí v sídle Emitenta nebo Ručitele.

Ručitel prohlašuje, že se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti (corporate governance), které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

## VIII. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

### Ručitelské prohlášení Ručitele vůči Emitentovi

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Společnost CREDITAS Invest a.s., IČ 216 14 229, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28877 (Emitent) hodlá na českém kapitálovém trhu vydat třetí dluhopisový program (Program) a v rámci tohoto Programu veřejně nabízet třetím stranám k úpisu seniorní dluhopisy (Dluhopisy);
- (B) Dle Společných emisních podmínek Dluhopisů (Společné emisní podmínky) mají být Dluhopisy zajištěny ručitelským prohlášením společnosti CREDITAS Investments SE, IČ 198 48 374, se sídlem Pobřežní 297, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. H 2648 (Ručitel);
- (C) Ručitel souhlasí se zajištěním dluhů Emitenta z Dluhopisů vydaných v rámci Programu

činí Ručitel následující ručitelské prohlášení (Ručitelské prohlášení):

#### 1. Ručitelské prohlášení

Ručitel se podle ust. § 2018 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (**Občanský zákoník**) zavazuje uspokojit Zajištěné dluhy, jak jsou definovány níže, pokud je Emitent nesplní řádně a včas, a to na základě písemné žádosti věřitele Zajištěného dluhu doručené Ručiteli (nebo Ručiteli prostřednictvím Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován) (jak je tento pojem definován ve Společných emisních podmínkách)).

Pro účely tohoto Ručitelského prohlášení se Zajištěnými dluhy rozumí následující dluhy Emitenta vůči vlastníkům Dluhopisů vyplývající z jimi vlastněných Dluhopisů:

- a) dluh ke splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů vlastněných příslušným vlastníkem Dluhopisů a jejich úrokového výnosu;
- b) dluh Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého vůči příslušnému vlastníku Dluhopisů v důsledku neplatnosti nebo zrušení takových Dluhopisů;
- c) dluh Emitenta představující jakoukoliv sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas, vznikající do 30.09.2037.

Koupě Dluhopisů Vlastníkem dluhopisů se pro účely § 2018 odst. 1 věta druhá Občanského zákoníku považuje za přijetí ručení na základě tohoto Ručitelského prohlášení.

Dluh Ručitele podle tohoto článku je splatný třetí pracovní den následující po obdržení výzvy od příslušného vlastníka Dluhopisů.

Vlastník Dluhopisů je oprávněn vykonat svá práva podle tohoto Ručitelského prohlášení ve vztahu k jakémukoliv Zajištěnému dluhu pouze, nesplatil-li Emitent příslušný Zajištěný dluh ani po předchozí písemné výzvě Emitentovi obsahující dodatečnou lhůtu k plnění o délce nejméně 30 (slovy: třiceti) dnů.

Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle data, kdy byly Ručiteli doručeny příslušné písemné žádosti dle článku 1.

#### 2. Podmínky Ručitelského prohlášení

Ručitel poskytuje ručení do doby úplného splnění a uspokojení Zajištěných dluhů.

Dluhy Ručitele, vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení představují jeho nezajištěné a nepodřízené dluhy, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Ručitele s výjimkou závazků, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

#### 3. Emisní podmínky

Ručitel tímto potvrzuje, že je seznámen se Společnými emisními podmínkami.

#### 4. Platby

Všechny platby Ručitele podle tohoto Ručitelského prohlášení se provedou stejným způsobem jako platby učiněné Emitentem vlastníkům Dluhopisů Emitentem nebo prostřednictvím Administrátora (je-li jmenován). Všechny platby učiněné Ručitelem místo Emitenta na základě tohoto Ručitelského prohlášení 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.

#### 5. Prohlášení vůči vlastníkům Dluhopisů

Ručitel prohlašuje, že toto Ručitelské prohlášení zakládá jeho platné, účinné a vymahatelné povinnosti v souladu s podmínkami obsaženými v tomto Ručitelském prohlášení.

Ručitel prohlašuje, že má všechna nezbytná oprávnění a způsobilost k vydání tohoto Ručitelského prohlášení.

Ručitel prohlašuje, že obdržel všechny korporátní a jiné souhlasy (je-li jich třeba) k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a k uspokojení Zajištěných dluhů.

Ručitel prohlašuje, že je akciovou společností existující v souladu s právem České republiky.

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. Závěrečná ustanovení

Toto Ručitelské prohlášení se bude řídit a bude vykládáno v souladu s právem České republiky, tj. zejména Občanským zákoníkem.

Vznikne-li i jakýkoli spor v souvislosti s tímto Ručitelským prohlášením, včetně otázek týkajících se jeho existence, platnosti nebo ukončení, bude takový spor předložen a s konečnou platností řešen českými soudy.

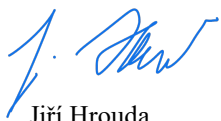
#### CREDITAS Investments SE

Datum: 17.08.2026

Podpis:

Jméno a příjmení:

Funkce:



Jiří Hrouda

předseda představenstva

Podpis:

Jméno a příjmení:

Funkce:



JUDr. Alena Sikorová

člen představenstva

## IX. ZDANĚNÍ

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

Znění této části je pouze souhrnem hlavních daňových důsledků pořízení, držení, splacení a prodeje Dluhopisů v České republice. Toto shrnutí je uvedeno pouze pro účely poskytnutí obecných informací a nepředstavuje komplexní shrnutí všech českých daňových aspektů, které mohou být relevantní z hlediska rozhodování o nákupu, držení nebo prodeji Dluhopisů. Toto shrnutí nepopisuje žádné daňové aspekty vyplývající ze zákonů jiného státu, než je Česká republika. Toto shrnutí je založeno na české daňové legislativě, zveřejněné judikatuře, smlouvách, pravidlech a předpisech platných k datu tohoto Základního prospektu, aniž je tím omezena možnost následné změny zavedené později se zpětným účinkem. Jakákoli taková změna může úplně nebo částečně zneplatnit obsah tohoto shrnutí.

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a relevantní regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (Krizový zákon), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky (Ústavní zákon o bezpečnosti ČR) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního 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 Základního prospektu, ale informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

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

### Úrok

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie (EU) nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor (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, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, a rozhodnou-li se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. Fyzická osoba mající v České republice stálou provozovnu je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Režim zdanění úroku vypláceného fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň dosahuje úroky prostřednictvím stálé provozovny v České republice, je z hlediska toho, zda tyto úroky podléhají srážkové dani v sazbě 15 % (která v tom případě představuje konečné zdanění úroku v České republice), nebo zda tyto úroky tvoří součást obecného základu daně, výkladově nejasný. Pokud tyto úroky nepodléhají srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně příjemce/poplatníka, pak podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %, resp. 23 %. Od ledna 2024 došlo ke snížení hranice pro aplikaci 23 % sazby daně. Tato sazba bude počínaje zdaňovacím obdobím 2024 aplikována na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy. V případě, že úrokový příjem tvoří součást obecného základu daně a je dosahován prostřednictvím české stálé provozovny fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru. Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na její celkovou daňovou povinnost.

Příjem plynoucí z práva na splacení Dluhopisu v podobě kladného rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu vyplacenou při jeho splacení, nebo částkou vyplacenou při jeho předčasném splacení a cenou, za kterou poplatník dluhopis nabyt, nebo cenou určenou podle zákona upravujícího oceňování majetku ke dni jeho bezúplatného nabytí, se považuje za příjem z kapitálového majetku, a tedy je zahrnut do základu daně v daňovém přiznání fyzické osoby a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %, resp. 23 %. Od ledna 2024 došlo ke snížení hranice pro aplikaci 23% sazby daně. Tato sazba je počínaje zdaňovacím obdobím 2024 aplikována na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy. Pokud příjem realizuje poplatník, který není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 1 % z částky vyplacené při splatnosti Dluhopisu. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru. Poplatník je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 21 % (v případě daňových nerezidentů může mít Emitent povinnost provést zajištění této daně – viz dále). Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu 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, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, nedrží Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň.

V případě, že úrok plyne české stále provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu (nerozhodne-li správce daně o snížení či zrušení této povinnosti). Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost vykázanou v tomto přiznání.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (v případě fyzické osoby včetně příjmu ze zpětného odkupu Dluhopisu před jeho splatností) v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stále provozovně, kterou má příjemce v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem.

### **Zisky/ztráty z prodeje**

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď drží (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se všeobecně zahrnují do obecného základu daně. Pokud jsou příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, všeobecně tyto příjmy spadají do dílčího základu daně z příjmů ze samostatné činnosti (podnikání) v příslušném zdaňovacím období. Příjem v podobě kladného rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplacenou při jeho splacení a emisním kursem, od 1. ledna 2021 již není samostatným základem daně pro zdanění zvláštní sazbou daně (jako je tomu obecně u nerezidentů a fyzických osob rezidentů), ale poplatníci mají obecně povinnost rozdílu mezi nominální hodnotou dluhopisu při splacení a cenou nabytí uvádět v daňovém přiznání. Od 1. ledna 2021 došlo dále k zavedení dvou sazeb daně z příjmů fyzických osob. Pro rok 2026 pak platí sazba daně ve výši 15 % pro část základu daně do 36násobku průměrné mzdy tj. 1 762 812 Kč a 23 % pro část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, tj. přesahující 1 762 812 Kč.

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.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období, tj. kalendářním roce částku 100.000 Kč. Od 1. ledna 2024 se do tohoto limitu nezahrnuje příjem z podílů připadajících na podílové listy při zrušení podílového fondu, pro tyto příjmy platí samostatný limit 100 000 Kč za zdaňovací období. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba delší než 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí). S účinností od 1. ledna 2026 je možné osvobodit příjem z prodeje cenných papírů při splnění časového testu 3 let.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď drží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, 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. Podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty a současně nejsou daňovými rezidenty členského státu EU nebo EHP, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, případně kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny Dluhopisů. Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž případně sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že prodávající nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. 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 prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a zpravidla také prohlášením, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

## X. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ

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

Podle Společných emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících ze Společných emisních podmínek a kteréhokoli Doplnku dluhopisového programu, Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

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 o 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.

Podle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008 ze dne 17. června 2008, o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy, si smluvní strany mohou, v souladu s podmínkami v něm stanovenými, zvolit právo, kterým se budou řídit jejich smluvní vztahy v občanských a obchodních věcech, a české soudy takové volbě práva uznají účinky. Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 864/2007 ze dne 11. července 2007 o právu rozhodném pro mimosmluvní závazkové vztahy dále, za podmínek v něm stanovených, umožňuje stranám učinit volbu ve vztahu k rozhodnému právu pro mimosmluvní závazkové vztahy v občanských a obchodních věcech. Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právnickým osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem; 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 níže uvedená pravidla.

Pokud Česká republika nebo Evropská unie uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a 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, ve znění pozdějších předpisů (ZMPS) a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může mimo jiné uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozsudků vynesných českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně

dále pro účely tohoto odstavce cizí rozhodnutí) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku. K překážkám uvedeným pod písm.(ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

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

## **XI. UPISOVÁNÍ A PRODEJ**

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 10 000 000 000 Kč. Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu budou nabídnuty k úpisu a koupi v České republice. Emitent nebo jiný pověřený Manažer může Dluhopisy nabízet zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního a/nebo sekundárního trhu.

Tento Základní prospekt byl schválen ČNB. Toto schválení, společně s případnými dodatky Základního prospektu schválenými ČNB a společně s řádně oznámenými a zpřístupněnými Konečnými podmínkami jednotlivých Emisí, opravňuje Emitenta k veřejné nabídce Dluhopisů v České republice v souladu s právními předpisy platnými v České republice k datu provedení příslušné nabídky. Toto schválení je rovněž, společně s případnými dodatky Základního prospektu schválenými ČNB a společně s řádně oznámenými a zpřístupněnými Konečnými podmínkami jednotlivých Emisí, jedním z předpokladů pro přijetí jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu k obchodování na regulovaném trhu v České republice. Pokud bude v příslušných Konečných podmínkách uvedeno, že Emitent požádal nebo požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na určitý segment regulovaného trhu BCPP, popřípadě na jiný regulovaný trh, a po splnění všech zákonných náležitostí budou Dluhopisy na takový regulovaný trh skutečně přijaty, stanou se cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

Emitent nebo Manažer (je-li jmenován) je oprávněn (nikoliv však povinen) 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. Emitent nebo Manažer (je-li jmenován) může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nehodlá požádat o schválení nebo uznání tohoto Základního prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušných Konečných podmínek v jiném státě a obdobně nebude umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky (případně dalších států, které budou bez dalšího uznávat Základní prospekt schválený ČNB a Konečné podmínky jako základní prospekt opravňující k veřejné nabídce Dluhopisů v takovém státě). Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Veřejná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu může být činěna v České republice pouze, pokud byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn a pokud byly ČNB podány k uložení a následně uveřejněny Konečné podmínky dané Emise. Veřejná nabídka dluhopisů v jiných státech může být omezena právními předpisy v takových zemích a může vyžadovat schválení, uznání nebo překlad Základního prospektu nebo jeho části, nebo jiných dokumentů k tomu příslušným orgánem.

Kromě výše uvedeného Emitent žádá upisovatele jednotlivých Emisí a 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 v rámci tohoto Dluhopisového programu nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Základní prospekt včetně jeho případných dodatků, jednotlivé Konečné podmínky 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 Základní prospekt nebo jeho dodatky, jednotlivé Konečné podmínky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

Před podáním Konečných podmínek, resp. řádným uveřejněním Konečných podmínek, jsou Emitent, upisovatelé jednotlivé Emise a všechny další osoby, jimž se tento Základní prospekt dostane do dispozice, povinni dodržovat výše uvedené omezení pro veřejnou nabídku a nabízejí-li Dluhopisy v České republice, musí tak činit výhradně způsobem, který není veřejnou nabídkou. V takovém případě by měli informovat osoby, jimž nabídku Dluhopisů činí, o skutečnosti, že nebyly dosud ČNB podány k uložení a uveřejněny Konečné podmínky příslušné Emise, a že taková nabídka nesmí být veřejnou nabídkou a je-li nabídka činěna takovým způsobem, který se podle ustanovení Zákona o podnikání na kapitálovém trhu nepovažuje za veřejnou nabídku, informovat takové osoby též o souvisejících omezeních.

Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu, kterou činí Emitent v České republice ještě před schválením, resp. řádným oznámením příslušných Konečných podmínek a jejich

uveřejněním, je činěna na základě článku 1 odstavce 4 písm. c) Nařízení o prospektu a taková nabídka tudíž nevyžaduje předchozí uveřejnění Základního prospektu nabízeného cenného papíru. V souladu s tím Emitent upozorňuje všechny případné investory a jiné osoby, že Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, ohledně kterých bude činěna jakákoliv nabídka před řádným oznámením a uveřejněním Konečných podmínek příslušné Emise, mohou být nabyty pouze za cenu v hodnotě převyšující částku odpovídající nejméně příslušným právním předpisem stanovenému limitu v eurech na jednoho investora (k datu tohoto Základního prospektu je stanoveným limitem v eurech částka 100.000 EUR). Emitent nebude vázán jakoukoliv objednávkou případného investora k upsání nebo koupi takových Dluhopisů, pokud by emisní cena takto poptávaných Dluhopisů činila méně než ekvivalent stanoveného limitu v eurech.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis vydávaný v rámci tohoto Dluhopisového programu, 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 nabyvatele 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 pokud není v Konečných podmínkách vztahujícím se k jednotlivé Emisi vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu ve vztahu k takové Emisi výslovně uvedeno jinak, Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (Zákon o cenných papírech USA) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že (pokud není v Konečných podmínkách vztahujícím se k jednotlivé Emisi výslovně uvedeno jinak) Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku (Velká Británie) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, ledaže je takové nabízení, prodej nebo distribuce prováděna v souladu s právními předpisy platnými ve Velké Británii. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order) v platném znění, předpisem The Public Offers and Admissions to Trading Regulations 2024 v platném znění a souvisejícími právními předpisy a regulačními pravidly platnými a účinnými ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku.

Emitent může pověřit na základě smlouvy o zprostředkování prodeje dluhopisů nebo obdobné smlouvy (Smlouva o zprostředkování) příslušného zprostředkovatele (Finančního zprostředkovatele) k účasti na veřejné nabídce Dluhopisů. Ve Smlouvě o zprostředkování udělí Emitent Finančnímu zprostředkovateli pověření v souvislosti s Emisí působit v roli zprostředkovatele potenciálních investorů do Dluhopisů, kdy Finanční zprostředkovatel bude přijímat pokyny potenciálních investorů ke koupi Dluhopisů a předávat je Manažerovi / Emitentovi v rozsahu jeho zákonné licence a Finanční zprostředkovatel se zaváže k součinnosti při vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů, ať už přímo nebo prostřednictvím dalšího zprostředkovatele v mezích zákonné licence obou zprostředkovatelů. Emitent si od spolupráce s Finančními zprostředkovateli slibuje zejména možnost oslovení širší základny potenciálních investorů.

**XII. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU**

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

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o udělení souhlasu s použitím Základního prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů takovým finančním zprostředkovatelem. Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít tento Základní prospekt pro účely následné veřejné nabídky a/nebo konečného umístění Dluhopisů, budou uvedeny na webových stránkách Emitenta [www.creditasgroup.com](http://www.creditasgroup.com) v sekci „Pro investory“. K datu tohoto Základního prospektu Emitent žádnému finančnímu zprostředkovateli souhlas s použitím Základního prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů neudělil.

Souhlas Emitenta s následnou veřejnou nabídkou a/nebo konečným umístěním Dluhopisů je časově omezen na období dvanácti měsíců od pravomocného schválení tohoto Základního prospektu. Po uvedené období budou finanční zprostředkovatelé, za podmínek uvedených výše, oprávněni provádět další prodej Dluhopisů v rámci následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice. **Všichni finanční zprostředkovatelé používající Základní prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Základní prospekt používají v souladu se souhlasem a podmínkami k němu připojenými.**

**V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení. Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu, budou uveřejněny na webových stránkách Emitenta “ [www.creditasgroup.com](http://www.creditasgroup.com) v sekci „Pro investory“.**

**XIII. VŠEOBECNÉ INFORMACE****1. Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů**

Zřízení Dluhopisového programu a vydání jakékoli Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu se řídí platnými a účinnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech, Nařízením o prospektu a předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých má být příslušná Emise dluhopisů přijata k obchodování.

**2. Schválení Základního prospektu Českou národní bankou**

Tento Základní prospekt obsahující Společné emisní podmínky byl schválen rozhodnutím ČNB, jako příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, ze dne 19.08.2026, č.j. 2026/144894/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00339/CNB/653, které nabylo právní moci 20.08.2026. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů. Rozhodnutím o schválení základního prospektu cenného papíru ČNB schvaluje tento Základní 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 Základní prospekt vyhotovuje, ani jako potvrzení kvality dluhopisů, které jsou předmětem Základního prospektu, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

**3. Datum Základního prospektu**

Základní prospekt byl vyhotoven dne 17.08.2026

**ADRESY**

**EMITENT**

CREDITAS Invest a.s.  
Pobřežní 297/14  
Karlín  
186 00 Praha 8  
Česká republika

**AUDITOR EMITENTA**

RSM Audit CZ s.r.o.  
Karolinská 661/4  
Karlín  
186 00 Praha 8  
Česká republika

**AUDITOR RUČITELE**

RSM Audit CZ s.r.o.  
Karolinská 661/4  
Karlín  
186 00 Praha 8  
Česká republika