

Natland investiční fond SICAV, a.s. na účet podfondu Natland nemovitostní podfond

**Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 7,75 % p.a.
v celkové jmenovité hodnotě emise 300 000 000 Kč
s možností navýšení až do výše 600 000 000 Kč
splatných v roce 2029
ISIN CZ0003561748**

Tento dokument představuje prospekt („**Prospekt**“) dluhopisů podle českého práva s pevným úrokovým výnosem 7,75 % p.a. v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 300 000 000 Kč s možností navýšení až do výše 600 000 000 Kč splatných v roce 2029, vydávaných společností Natland investiční fond SICAV, a.s., se sídlem na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 241 30 249, LEI: 315700B1HGKKAQKPIZ13, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 17277 vedeném u Městského soudu v Praze („**Společnost**“), na účet svého podfondu, tzn. účetně a majetkově oddělené části jmění Společnosti, s názvem Natland nemovitostní podfond (tento podfond dále jako „**Podfond**“; Společnost jednající na účet Podfondu dále jako „**Emitent**“) (uvedené Dluhopisy dále jako „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“). Z právního hlediska Dluhopisy vydává Společnost, neboť na rozdíl od Podfondu má právní osobnost; z ekonomického hlediska však Dluhopisy vydává Podfond, neboť dluhy z Dluhopisů mohou být uspokojeny pouze z majetku, který se nachází v Podfondu, nikoliv z majetku Společnosti, který se v Podfondu nenachází.

Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 21. květen 2024 („**Datum emise**“). Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos 7,75 % p.a. splatný za každý rok zpětně, jak je blíže uvedeno v kapitole VI. Emisní podmínky Dluhopisů. První den výplaty úrokového výnosu byl stanoven na 21. květen 2025.

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

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota každého Dluhopisu splacena, a to podle emisních podmínek Dluhopisů uvedených v kapitole VI. Emisní podmínky Dluhopisů („**Emisní podmínky**“), dnem splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů, kterým je 21. květen 2029. Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za podmínek a v případech uvedených v Emisních podmínkách žádat předčasné splacení Dluhopisů nebo odkoupení jimi vlastněných Dluhopisů ze strany Emitenta. Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí a za podmínek uvedených v Emisních podmínkách předčasně splatit.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které budou ve prospěch Vlastníků dluhopisů na jméno Agentu pro zajištění zajištěné zástavním právem druhého pořadí zřízeným ke všem zakladatelským akciím Společnosti a k 2 480 000 ks investičních výkonnostních akcií Podfondu („**Zajištění**“).

Zajištění bude zřízeno na základě písemných zástavních smluv uzavřených mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a NATLAND Group, SE, jako zástavcem a vlastníkem všech zastavovaných akcií. Agentem pro zajištění je společnost J&T BANKA, a.s. se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 1731 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „**Agent pro zajištění**“ nebo „**J&T BANKA**“).

Úplným uhrazením všech dluhů ze Společností dříve vydaných dluhopisů s názvem NATLAND R. 5,47/24, ISIN: CZ0003521643, s datem emise k 27. květnu 2019 a jednorázovou splatností dne 27. května 2024, které byly vydány v celkové jmenovité hodnotě ve výši 450 000 000 Kč, se zástavní práva vyplývající ze Zajištění stanou zástavními právy prvního pořadí.

V podrobnostech odkazujeme na Emisní podmínky, zejména na jejich článek 3.3 a články bezprostředně následující.

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

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

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu článku 2 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. 06. 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení o prospektu**“). Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem prostřednictvím manažera, společnosti J&T BANKA, a. s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 („**Manažer**“ nebo „**J&T BANKA**“). Emitent požádá prostřednictvím manažera o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Rybná 14/682, 110 05, Praha 1, IČO: 471 15 629, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773 („**BCPP**“ a „**Regulovaný trh BCPP**“).

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

Prospekt obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB ze dne 7. května 2024, č. j. 2024/053536/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2024/00024/CNB/659, které nabylo právní moci dne 8. května 2024. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu, a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora emitenta, který tento Prospekt vyhotovuje, nebo Zástavců ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani kvalitu cenného papíru ani schopnost emitenta splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308 (dále jen "**Centrální depozitář**"), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003561748. Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 6. května 2024. Dojde-li po schválení Prospektu a před ukončením veřejné nabídky Dluhopisů či přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu k nové významné skutečnosti nebo bude v Prospektu objevena nebo zjištěna podstatná

chyba nebo podstatná nepřesnost, která by mohla ovlivnit hodnocení Dluhopisů, bude Emitent Prospekt aktualizovat formou dodatků k Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB.

Pro účely veřejné nabídky a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je Prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Prospekt tedy pozbude platnosti dne 8. května 2025. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti.

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

Manažer emise / Agent pro zajištění / Administrátor / Kotační agent

J&T BANKA, a.s.

Aranžér

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

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento Prospekt představuje prospekt nabídkového programu ve smyslu článku 6 Nařízení o prospektu a článku 24 nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. 03. 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 („**Prováděcí nařízení**“).*

*Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny žádným správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto 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 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 k Dluhopisům se vztahujících.*

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

Zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní posouzení vhodnosti investice do Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů. Emitent ani Manažer neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo Manažerem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu tohoto Prospektu. Předání tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu.

Emitent, Manažer ani žádný jejich zástupce nečiní žádné prohlášení žádnému adresátovi nabídky ani kupujícímu Dluhopisů ohledně zákonnosti jakékoli investice tohoto adresáta nabídky nebo kupujícího podle příslušných zákonů. Každý investor by měl se svými poradci projednat právní, daňové, obchodní, finanční a související aspekty koupě Dluhopisů. Manažer neověřoval informace obsažené v tomto

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

Informace obsažené v kapitole XII. Zdanění a devizová regulace v České republice a kapitole XIII. Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Společností. Kromě toho v důsledku významných politických, ekonomických a dalších strukturálních změn v České republice v posledních letech nemohou být informace uvedené v těchto kapitolách považovány za ukazatele dalšího vývoje. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí. Vlastníci Dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoli jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Emitent bude v rozsahu stanoveném právními předpisy a předpisy BCPP uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit další informační povinnosti.

Prospekt (včetně jeho případných dodatků), všechny výroční a pololetní zprávy Podfondu nebo Společnosti, kopie auditorských zpráv týkajících se Podfondu nebo Společnosti, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu, jsou všem zájemcům bezplatně k dispozici v pracovní dny v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v sídle Společnosti na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Společnosti www.natland.cz/natland-investicni-fond-sicav a na [internetové stránce jejího obhospodařovatele \(AVANT investiční společnost, a.s.\)](http://www.natland.cz/natland-investicni-fond-sicav) <https://www.avantfunds.cz/cs/informacni-povinnost/>.

Prospekt (včetně jeho případných dodatků) je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně na webových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci Důležité informace, v části Emise cenných papírů a k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v sídle Manažera na adrese J&T BANKA, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8. V uvedeném sídle Manažera budou v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí též stejnopisy zástavních smluv, na jejichž základě bylo zřízeno Zajištění.

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

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Podfondu (a do okamžiku vzniku Podfondu finanční údaje Společnosti) vycházejí z Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS). Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí. Informace obsažené pod hypertextovými odkazy v tomto Prospektu, s výjimkou takových informací podle kapitoly Informace zahrnuté odkazem, nejsou součástí Prospektu, a tudíž nebyly ověřeny ani schváleny ČNB.

Kde je v Prospektu uvedeno, že Emitent jedná, něco činí nebo jinak jako osoba vystupuje, má se tím na mysli, že jedná, něco činí nebo jinak jako osoba vystupuje společnost Natland investiční fond SICAV, a.s., a to na účet svého podfondu Natland nemovitostní podfond. Jakékoli dluhy z Dluhopisů mohou být uspokojeny výhradně ze jmění podfondu Natland nemovitostní podfond, které je majetkově a účetně odděleno od jmění společnosti Natland investiční fond SICAV, a.s.

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

Není-li dále stanoveno jinak, pojmem "nemovitost" se v tomto Prospektu dle kontextu rozumí nemovitá věc, včetně stavby, která je součástí pozemku, nebo budova, která není součástí pozemku.

OBSAH

I.	Shrnutí.....	8
II.	Rizikové faktory.....	16
III.	Informace zahrnuté odkazem	34
IV.	Odpovědná osoba	36
V.	Upisování a prodej	37
VI.	Emisní podmínky dluhopisů.....	42
VII.	Zájem osob zúčastněných na emisi	74
VIII.	Důvody nabídky a použití výnosů.....	75
IX.	Informace o Emitentovi.....	76
X.	Popis Skupiny Natland holding	101
XI.	Informace o trendech.....	104
XII.	Zdanění a devizová regulace v České republice.....	107
XIII.	Vymáhání soukromoprávních nároků vůči emitentovi	112
XIV.	Údaje od třetích stran	114

I. SHRNUTÍ

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

1. Úvod a upozornění

Upozornění

Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek (a to včetně jeho případných dodatků). Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů. V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba na základě informací uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.

Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.

Název Dluhopisů a ISIN

Název Dluhopisů je „NATLAND IF 7,75/29“. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003561748.

Identifikační a kontaktní údaje Emitenta

Dluhopisy jsou vydávány společností Natland investiční fond SICAV, a.s., se sídlem na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 241 30 249, LEI: 315700B1HGKKAQKPIZ13, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17277 („Společnost“), a to na účet jejího podfondu, tzn. účetně a majetkově oddělené části jmění Společnosti, s názvem Natland nemovitostní podfond („Podfond“; Společnost jednající na účet Podfondu dále jako „Emitent“). Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 267 997 748 nebo prostřednictvím e-mailové adresy info@natland.cz.

Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842.

Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 666 nebo prostřednictvím e-mailové adresy DealingCZ@jtbank.cz. Emitent prostřednictvím kотаčního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP (tj. Burzy cenných papírů Praha, a.s., IČO: 471 15 629, se sídlem Rybná 14/682, 110 05 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773) a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 21. května 2024. Manažer (tj. J&T BANKA, a.s.) je současně kотаčním agentem („Kотаční agent“), který požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a kterého lze kontaktovat způsobem uvedeným výše.

Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt

Prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů a článku 31 Nařízení o prospektu.

Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170 nebo na e-mailové adrese podatelna@cnb.cz.

Datum schválení Prospektu

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky dne 7. května 2024, č. j. 2024/053536/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2024/00024/CNB/659, které nabylo právní moci dne 8. května 2024.

2. Klíčové informace o Emitentovi

2.1 Kdo je emitentem Dluhopisů?

Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost

Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem založenou podle práva České republiky, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 241 30 249, LEI: 315700B1HGKKAQKPIZ13, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn.

B 17277. Podfond, na jehož účet Společnost Dluhopisy vydává, je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Společnosti, která vznikla dne 1. července 2022 vyčleněním veškerého majetku a dluhů Společnosti z investiční činnosti do Podfonde. Veškeré dluhy z Dluhopisů mohou být uspokojeny pouze z majetku, který se v Podfonde nachází. Společnost ke Datu emise žádá další podfond (s výjimkou Podfonde) nezřídila.

Emitent se při své činnosti řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**OZ**“) a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech („**Zákon o investičních společnostech a investičních fondech**“) a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů („**ZOK**“), a zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu („**Starý stavební zákon**“), a zákonem č. 283/2001 Sb., stavební zákon („**Nový stavební zákon**“).

Hlavní činnosti Emitenta

Emitent je nesamosprávným investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož obhospodařovatelem je společnost AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 275 90 241, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 11040 („**Obhospodařovatel**“), která je jediným členem představenstva Společnosti (Emitenta). Obhospodařovatel též provádí administraci Společnosti (Emitenta) ve smyslu Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Emitentovou výlučnou činností je v souladu s § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od kvalifikovaných investorů prostřednictvím vydávání investičních akcií Podfonde, investování shromážděných prostředků na základě určené investiční strategie a správa nabytého majetku. Činnost Emitenta se zaměřuje především na investování do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor (včetně jejich výstavby) a do věcných práv k nemovitostem (např. služebností či oprávnění realizovat na cizím pozemku stavbu). Uvedená aktiva jsou do majetku Podfonde nabývány buď přímo, anebo nepřímo prostřednictvím kapitálové účasti v právnických osobách, které cílové aktivum vlastní. Výnosy z investic jsou generovány zejména prodejem nemovitostí a jejich obhospodařováním.

Společníci Emitenta

Jediným vlastníkem zakladatelských akcií Společnosti, tj. akcií, se kterými je ve všech případech spojeno hlasovací právo na valné hromadě Společnosti, je společnost Natland Group, SE, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 029 36 992 („**Natland Group, SE**“), která vlastní 100 % zakladatelských akcií Společnosti.

Skutečným majitelem ve smyslu § 2 písm. c) zákona č. 37/2021 Sb. o evidenci skutečných majitelů („**ZESM**“), a osobou ovládající Natland Group, SE, a současně i osobou ovládající Společnost (Emitenta), je pan Tomáš Raška, MBA, LL.M., který má nepřímý podíl na hlasovacích právech v Natland Group, SE i Společnosti ve výši 90,6 %. Vedle pana Tomáše Rašky je skutečným majitelem Společnosti (Emitenta) v souladu s § 4 odst. 5 ZESM pan JUDr. Petr Krátký jako osoba zastupující Obhospodařovatele při výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti. Petr Krátký však Společnost ani Natland Group, SE, neovládá.

Emitent vydává k Podfonde investiční akcie. Vlastníci investičních akcií Podfonde však mají hlasovací práva pouze v případech, kdy tak stanoví zákon, stanovy Společnosti nebo statut Podfonde (např. tehdy, kdy se v souladu se ZOK na valné hromadě hlasuje podle druhu akcií).

Společností je součástí korporátní skupiny společností, jejichž mateřskou společností je Natland Group, SE („**Natland Holding**“). Společnost (Emitent) jednajíc na účet Podfonde v rámci Natland Holdingu zastřešuje a odpovídá za investice v oblasti nemovitostí a nemovitostního developmentu, a vytváří tak subholdingovou skupinu, kterou tvoří Podfond a (i) jakákoli právnická osoba, jejíž podíl je ve vlastnictví Společnosti a současně je zahrnut a účetně evidován v Podfonde jako účetně a majetkově oddělené části jmění Společnosti ve smyslu § 165 odst. 1 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, pokud tento podíl odpovídá alespoň 40% účasti na základním kapitálu této právnické osoby, a (ii) jakákoli jiná právnická osoba, v níž má osoba uvedená v bodě (i) této definice přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu, který je vyšší nebo roven 40 % („**Skupina**“; osoba uvedená v bodě (i) nebo (ii) dále jako „**Dceřiná společnost**“). Dceřinou společností ve smyslu právě uvedené definice a pro účely tohoto Prospektu může být i právnická osoba, která není podle § 74 a § 75 ZOK ovládána nebo podle § 79 odst. 2 jednotně řízena Emitentem jako osobou jednající na účet Podfonde. Dceřinou společností ve smyslu tohoto Prospektu tak nelze zaměňovat s právním pojmem *dceřiná obchodní společnost* ve smyslu § 74 odst. 2 a odst. 3 věty druhé ZOK.

Klíčové řídicí osoby Emitenta

Klíčovou řídicí osobou Společnosti (Emitenta) je především Obhospodařovatel, který je jediným členem představenstva Společnosti, a jako takový je odpovědný zejména za obhospodařování majetku Podfonde. Obhospodařovatel je při výkonu funkce statutárního orgánu zastoupen svým pověřeným zmocněncem panem JUDr. Petrem Krátkým, který je z toho důvodu také klíčovou řídicí osobou Společnosti (Emitenta).

Poslední klíčovou řídicí osobou Společnosti (Emitenta) je Pavla Nováková, která zastává funkci ředitelky správy majetku (portfolio manažerka)..

Auditor Emitenta

Auditorem Emitenta (Společnosti i Podfondu samotného) je společnost TPA Audit s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4, IČO: 602 03 480, („Auditor“).

2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

Klíčové finanční informace o Emitentovi (Podfondu)

Následující tabulky uvádějí přehled klíčových finančních údajů Společnosti a Podfondu. Jelikož Podfond vznikl až 1. července 2022, finanční údaje uvedené za období předcházející tomuto dni se vztahují k činnosti Společnosti. Ovšem vzhledem k tomu, že do Podfondu byl ke dni jeho vzniku vložen veškerý majetek a dluhy Společnosti z její investiční činnosti, je dána věcná i časová souvislost finančních údajů Společnosti vykazovaných do 30. června 2022 (včetně) a finančních údajů Podfondu vykazovaných ode dne jeho vzniku (tj. 1. července 2022). Finanční údaje Společnosti uvedené k okamžiku následujícímu po 1. červenci 2022 (včetně) se týkají pouze majetku a dluhů z neinvestiční činnosti Společnosti.

Následující tabulky obsahují vybrané údaje o Společnosti a Podfondu z výkazů o finanční pozici (rozvaha) a hodnotě fondového kapitálu ve smyslu ZISIF* (v tis. Kč).

Vybrané údaje o Společnosti (v tis. Kč):

	30. 06. 2021	30. 06. 2022	30.06. 2023
Dlouhodobá aktiva	827 148	473 961	0
Krátkodobá aktiva	315 541	626 216	153
Dlouhodobé závazky	447 304	424 328	0
Krátkodobé závazky	59 051	11 135	0
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	370 626	353 794	0
Fondový kapitál ve smyslu ZISIF	652 817	699 257	0

Údaje o peněžních tocích Společnosti (v tis. Kč):

	Čisté peněžní toky z provozní činnosti	Čisté peněžní toky z finanční činnosti
01/2020– 06/2021**	59 422	-22 963
07/2021– 06/2022	-36 258	-17 802
07/2022– 06/2023	0	0

Údaje o úplném výsledku Společnosti (v tis. Kč):

	01/2020– 06/2021**	07/2021– 06/2022	07/2022– 06/2023
Celkový úplný výsledek uvedeného období	236 108	114 424	0

Údaje o úplném výsledku Podfondu (v tis. Kč):

	Celkový úplný výsledek uvedeného období
07/2022– 12/2022***	106 192
01/2023– 06/2023	-43 492

Vybrané údaje o Podfondu (v tis. Kč):

	31.12.2022	30.06.2023
Dlouhodobá aktiva	990 310	833 634
Krátkodobá aktiva	247 586	291 970
Dlouhodobé závazky	430 371	0
Krátkodobé závazky	10 860	446 078
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	404 072	365 172
Fondový kapitál ve smyslu ZISIF	804 084	687 290

Údaje o peněžních tocích Podfondu (v tis. Kč):	07/2022–12/2022***	01/2023–06/2023
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-23 755	82 542
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-20 908	-38 795

*Fondovým kapitálem se rozumí hodnota majetku podfondu snížená o hodnotu dluhů podfondu se zohledněním časového rozlišení běžných nákladů, zejména poplatků uvedených ve statutu, například úplaty za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávané daňové povinnosti ke dni výpočtu aktuální hodnoty.

**Pro úplnost uvádíme, že tyto údaje jsou uvedeny za období 1,5 (jednoho a půl) roku, a tudíž tyto údaje nejsou plně srovnatelné s údaji za bezprostředně následující období, které jsou uvedeny za období 1 (jednoho roku).

***Pro úplnost uvádíme, že tyto údaje za Podfond jsou vykazované za období 0,5 (půl) roku, a tudíž tyto údaje nejsou plně srovnatelné s údaji Společnosti za předcházející období, které byly vykazovány za období 1 (jednoho) roku, resp. 1,5 (jednoho a půl) roku. Nadto údaje za Společnost zahrnují i hodnoty týkající se neinvestiční činnosti, zatímco hodnoty Podfondu se z povahy věci týkají pouze investiční činnosti.

Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v (i) auditované účetní závěrce Společnosti za období 1. července 2021 do 30. června 2022 (s výrokem auditora „bez výhrad“); (ii) auditované účetní závěrce Společnosti za období od 1. července 2022 do 30. června 2023 (s výrokem auditora „bez výhrad“); (iii) auditované účetní závěrce Podfondu za období 1. července 2022 do 31. prosince 2022 (s výrokem auditora „bez výhrad“); a (iv) auditované mezitímní účetní závěrce Podfondu za období 1. ledna 2023 do 30. června 2023 (s výrokem auditora „bez výhrad“). Od data poslední účetní závěrky Podfondu ověřené Auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta. Od konce období, za které byly uveřejněny finanční údaje Podfondu, do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta.

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

Hlavní rizika specifická pro Emitenta

Rizikové faktory vztahující se k Podfondem zahrnují následující potenciální skutečnosti:

Kreditní riziko – Podfond je vystaven kreditnímu riziku, že Dceřině společnosti a obchodní partneri Podfondu řádně a včas neuhradí své dluhy. To může vést k nedostatku finančních prostředků pro úhradu dluhů z Dluhopisů.

Riziko likvidity – Podfond je vystaven riziku, že nebude mít v určitém okamžiku k dispozici finanční prostředky k pokrytí svých splatných dluhů. Nedostatek disponibilních finančních prostředků může negativně ovlivnit finanční situaci Podfondu a může vést k ohrožení řádného a včasného plnění dluhů z Dluhopisů.

Tržní riziko – Pokud by došlo ke snížení hodnoty nemovitostí nebo nájmu na trhu (např. z důvodu nízké poptávky), může dojít k poklesu hodnoty majetku Podfondu, a to buď snížením hodnoty nemovitostí přímo zahrnutých v Podfondech, nebo prostřednictvím snížení hodnoty nemovitostí vlastněných Dceřinou společností. Tyto skutečnosti mohou negativně ovlivnit hospodářskou situaci Podfondu a jeho schopnost splatit dluhy z Dluhopisů.

Riziko změn úrokových sazeb – Výkyvy na trhu úrokových sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí. Důsledkem může být nižší zisk a nižší vlastní kapitál Podfondu i Dceřiných společností, což může negativně ovlivnit schopnost Podfondu splatit dluhy z Dluhopisů.

3. Klíčové informace o Dluhopisech

3.1 Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?

Dluhopisy

Zaknihované dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 7,75 % p.a., v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 300 000 000 Kč s možným navýšením jmenovité hodnoty až do výše 600 000 000 Kč, splatné v roce 2029, ISIN CZ0003561748. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 30 000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 300 000 000 Kč, nebo 60 000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 600 000 000 Kč.

Datum emise je 21. květen 2024. Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 21. květen 2029 („Den konečné splatnosti“). Dluhopisy jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („Zákon o dluhopisech“).

Měna Dluhopisů

Koruna česká (CZK).

Popis práv spojených s Dluhopisy

Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů vyplývající z Dluhopisů upravují Emisní podmínky. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty a právo na výnos z Dluhopisů. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

S Dluhopisy je spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech a Emisními podmínkami.

S Dluhopisy je spojeno právo Vlastníků dluhopisů na odkoupení Dluhopisů ze strany Emitenta za cenu odpovídající 101 % jmenovité hodnoty Dluhopisu ke dni odkupu v případě, že dojde ke Změně ovládnutí. V případě (i) porušení určitých povinností uvedených v Emisních podmínkách a/nebo (ii) neúčasti na hlasování nebo hlasování proti změnám Emisních podmínek na schůzi Vlastníků dluhopisů má Vlastník dluhopisů právo požádat o předčasné splacení jím vlastněných Dluhopisů.

V období po uplynutí 1 roku od Data emise je Emitent na základě vlastního uvážení oprávněn předčasně splatit buď (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni, nebo (ii) pouze část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty úroku. Emitent musí takové předčasné splacení oznámit Vlastníkům dluhopisů alespoň 40 dní předem. Dojde-li k tomuto předčasnému splacení v období od 1. výročí Data emise (včetně) do 4. výročí Data emise (včetně), je Emitent povinen uhradit Vlastníkům dluhopisů vedle předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů a příslušného úrokového výnosu též mimořádný výnos Dluhopisu odpovídající 1/60 ročního úrokového výnosu Dluhopisů za každý celý kalendářní měsíc, který ke dni předčasného splacení zbýval do Dne konečné splatnosti.

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

Dluhy Emitenta z Dluhopisů budou ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění zajištěny zástavním právem druhého pořadí zřízeným k (i) 1 114 ks zakladatelských kusových akcií s číselným označením 1 až 1 114 vydaných Společností na jméno, které jsou nahrazeny hromadnou zakladatelskou akcií č. 01, série Z; k (ii) 126 ks zakladatelských kusových akcií s číselným označením 1 115 až 1 240 vydaných Společností na jméno, které jsou nahrazeny hromadnou zakladatelskou akcií č. 02, série Z; k (iii) 252 000 ks investičních výkonnostních kusových akcií s číselným označením 1 až 252 000 vydaných Společností na jméno, ISIN CZ0008042090, které jsou nahrazeny hromadnou investiční akcií č. 01, série VIA; a k (iv) 2 228 000 ks investičních výkonnostních kusových akcií s číselným označením 252 001 až 2 480 000 vydaných Společností na jméno, ISIN CZ0008042090, které jsou nahrazeny hromadnou investiční akcií č. 02, série VIA, a které jsou všechny ve vlastnictví Natland Group, SE. Úplným uhrazením všech dluhů ze Společností dříve vydaných dluhopisů s názvem NATLAND R. 5,47/24, ISIN: CZ0003521643, s datem emise dne 27. května 2019 a jednorázovou splatností dne 27. května 2024, které byly vydány v celkové jmenovité hodnotě ve výši 450 000 000 Kč, se výše uvedená zástavní práva ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění stanou zástavními právy prvního pořadí.

Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta

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

Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být pro účely splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů jejich převody v souladu s Emisními podmínkami pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po rozhodném dnu pro výplatu až do příslušného dne výplaty.

Výnos Dluhopisů

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,75 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé roční Výnosové období zpětně, vždy k 21. květnu každého roku. Prvním Dnem výplaty úroků je 21. květen 2025.

3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh

Emitent požádá prostřednictvím Kótačního agenta o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise.

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

Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti:

Riziko nesplacení – Dluhopis je investiční nástroj, který představuje dluh Emitenta, a jako takový podléhá riziku nesplacení. Nelze proto spolehlivě zaručit, že Emitent v budoucnu bude schopen úroky či jmenovitou hodnotu Dluhopisů v plném rozsahu splatit.

Riziko pevné úrokové sazby – V případě zvýšení úrokových sazeb na trhu s dluhovými nástroji nad pevnou úrokovou sazbu Dluhopisů lze očekávat snížení poptávky po Dluhopisech, a tím i snížení jejich ceny na Regulovaném trhu BCPP.

Riziko změn ceny Dluhopisů na Regulovaném trhu BCPP – Cena Dluhopisů na Regulovaném trhu BCPP se nemusí vždy rovnat Emisnímu kurzu nebo ceně, za kterou stávající Vlastník dluhopisu Dluhopis nabyl. Vlastníkovi dluhopisu tak nelze zaručit, že v případě prodeje Dluhopisu přede Dnem konečné splatnosti se mu vrátí původně investovaná částka.

Absence pojištění pohledávek z Dluhopisů – Pohledávky investorů vyplývající z Dluhopisů nejsou kryty žádnou formou soukromého nebo veřejného pojištění. V případě nesplacení Dluhopisů se tak investoři nebudou moct obrátit na Garanční fond obchodníků s cennými papíry ani jiný podobný fond nebo subjekt.

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

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

Obecné podmínky veřejné nabídky

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že má investor dostatečné peněžní prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů.

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

Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze.

Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky

Dluhopisy budou nabízeny od 9. května 2024 do 31. března 2025 (včetně).

Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu

Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k Datu emise, tj. 21. května 2024 a budou obchodovány v souladu s příslušnými pravidly Regulovaného trhu BCPP.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (*delivery versus payment*) prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

Plán distribuce Dluhopisů

Emitent zamýšlí prostřednictvím Manažera nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a zveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.

Investoři v České republice budou osloveni zejména použitím prostředků dálkové komunikace a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů („**Objednávka**“).

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

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

V Datum emise, nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v tranších po Datu emise a v rámci případného navýšení, v příslušný den vypořádání budou Dluhopisy upsány Manažerem (případně přímo investorem prostřednictvím Manažera) oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi. Nabývá-li Dluhopisy přímo investor prostřednictvím Manažera, investor složí prostředky odpovídající Emisnímu kurzu na příslušný účet ve lhůtě uvedené ve smlouvě o úpisu (nejpozději bezprostředně před podáním pokynu k nabytí Dluhopisů). Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (*delivery versus payment*), a Dluhopisy tak budou připsány na příslušný majetkový účet upisovatele v den, kdy upisovatel uhradí Emisní kurz v souladu se smlouvou u úpisu. Metoda DVP (*delivery versus payment*) se uplatní i v případě, kdy investor nebude Dluhopisy upisovat přímo, ale bude je nakupovat od Manažera jako jejich původního upisovatele. Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek a bude-li to relevantní, bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů, záložka Natland investiční fond SICAV, a.s.* Manažer je oprávněn provádět stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou

Emitent očekává, že celkové náklady přípravy Emise, včetně provizí, poplatků a dalších nákladů, nepřevýší (i) 5,9 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení (tj. 17 700 000 Kč), resp. (ii) 5,9 % z celkové jmenovité hodnoty Emise v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty Emise včetně případného navýšení (tj. 35 400 000 Kč). Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude 282 300 000 Kč, resp. 564 600 000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Sazebník poplatků*. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. Pro určité investory s úzkým rodinným či přátelským vztahem k osobám z vedení Natland Holdingu, Emitenta či Dceřiných společností budou poplatky činit 0,05 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 1.000 Kč. Investor může být povinen platit další poplatky účtované osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou jako poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí, apod.

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

Popis osob nabízejících Dluhopisy

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je J&T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika. Manažer je bankou založenou podle práva České republiky a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména OZ, ZOK, zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů („ZoB“) a zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů („ZPKT“).

Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu

Emitent prostřednictvím Kótačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Kótačním agentem je J&T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika. Kótační agent je bankou založenou podle práva České republiky a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména OZ, ZOK, ZoB a ZPKT.

4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů

Čistý výtěžek Emise bude primárně použit z části k refinancování existujících dluhů Společnosti vyplývajících z emise dluhopisů NATLAND R. 5,47/24, ISIN: CZ0003521643, vydaných Společností; k investicím do nových projektů společností ze Skupiny (formou úvěrů, zápůjček nebo vložení peněžních prostředků mimo základní kapitál společností); akvizici nových aktiv; a k úhradě poplatků a nákladů souvisejících s Emisí.

Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude 282 300 000 Kč, resp. 564 600 000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.

Způsob umístění Dluhopisů

Dluhopisy budou na trh umístěny Manažerem. Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „*best efforts*“ bázi, tj. Manažer nepřebírá v souvislosti s Emisí vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy umístit koncovým investorům.

Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce

Podle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, vyjma Manažera a společnosti J&T IB and Capital Markets, IČO: 247 66 259 („**Aranžér**“), na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

Manažer a Aranžér se podílejí na přípravě Emise a souvisejících činností, za což jim Emitent hradí odměnu. Manažer a Aranžér proto mohou být motivováni prodat Dluhopisy s ohledem na jejich motivační odměny vázané na skutečně upsaný objem Dluhopisů, což může vést ke střetu zájmů.

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

Investice do Dluhopisů by měla být založena na posouzení níže uvedených rizikových faktorů a zohlednění informací uvedených v tomto Prospektu, podmínek nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci. Každý investor zvažující investici do Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem a jeho případnými dodatky jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá potenciálním investorům k posouzení, jakož i veškeré další informace uvedené v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích, by měly být před rozhodnutím o investování do Dluhopisů každým potenciálním investorem pečlivě vyhodnoceny s ohledem na jeho finanční situaci a investiční cíle.

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

Rizikové faktory jsou v jednotlivých kategoriích a podkategoriích řazeny od nejvýznamnějších po nejméně významné.

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

1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi (Podfondu)

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

Rizikové faktory jsou níže rozděleny na:

- a) rizikové faktory týkající se činnosti Podfondu a jeho investiční strategie;
- b) rizikové faktory týkající se podnikání obecně; a
- c) rizikové faktory týkající se právních a regulatorních záležitostí Společnosti a Podfondu.

Rizikové faktory týkající se činnosti Podfondu a jeho investiční strategie

Kreditní riziko

Existuje riziko, že pohledávky z úvěrů a zápůjček, které se nacházejí nebo v budoucnu budou nacházet v majetku Podfondu, nebudou řádně a včas uhrazeny. Peněžní prostředky Podfondu mohou být formou úvěru či zápůjčky poskytnuty jak Dceřiným společnostem, tak osobám mimo Skupinu. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že peněžní prostředky získané vydáním Dluhopisů nebudou poskytnuty formou úvěru ani zápůjčky osobám mimo Skupinu.

Vzhledem k tomu, že část prostředků Podfondu získané z Emise bude použita k vnitroskupinovému financování, bude schopnost Podfondu splácet dluhy z Dluhopisů záviset především na schopnosti dotčených Dceřiných společností splácet své dluhy vůči Podfondu. Pohledávky Podfondu vůči

Dceřiným společnostem navíc mohou být podřízené pohledávkám jiných osob, zejména pohledávkám vzniklým v souvislosti s externími úvěry poskytnutými osobami mimo Skupinu. Případné prodlení se splácením těchto úvěrů a zápůjček může negativně ovlivnit schopnost Podfondu plnit dluhy z Dluhopisů.

Souhrnná výše poskytnutých úvěrů a zápůjček z prostředků Podfondu ke dni vyhotovení Prospektu, tj. k 6. květnu 2024, se rovná 539 756 000 Kč (zaokrouhleno na celé tisíce dolů).

Následující tabulka ukazuje přehled úvěrů a zápůjček poskytnutých z prostředků Podfondu ke dni vyhotovení Prospektu (v tis. Kč). Všechny v tabulce uvedené úvěry a zápůjčky byly poskytnuty Dceřiným společnostem, s výjimkou úvěru poskytnutého společnosti Natland Group, SE, která Dceřinou společností není. Ani jeden z níže uvedených úvěrů nebyl žádným způsobem zajištěn.

Dlužník	Výše	Splatnost do	Úroková sazba	Podřízenost
BOCH Investment s.r.o.	49 431	12.10.2027	10,60 %	TRINITY BANK a.s.
BOCH Investment s.r.o.	3 750	15.02.2029	10,60 %	TRINITY BANK a.s.
BP Veleslavín, a.s.	5 900	31.12.2025	7,60 %	Ne
BP Veleslavín, a.s.	9 700	31.12.2027	10,00 %	Ne
ClubHouse Phase II, a.s.	37 189	31.12.2024	7,60 %	Ne
ClubHouse, a.s.	31 097	31.12.2028	7,60 %	Ne
ClubHouse, a.s.	650	31.12.2028	10,00 %	Ne
Natland Group, SE (nejde o Dceřinou společnost)	116 671	Na výzvu	6,50 %	Ne
PALIVA JS, s.r.o.	17 500	31.12.2028	7,60 %	Ne
PALIVA JS, s.r.o.	9 400	31.12.2028	10,00 %	Ne
Rezidence Kubištova s.r.o.	28 800	31.12.2025	3,00 %	Ne

Rezidence Kubištova s.r.o.	9 400	31.12.2025	7,60 %	Ne
TISOVERA s.r.o.	126 646	31.12.2026	0,00 %	Ne
TISOVERA s.r.o.	2 710	31.12.2026	8,00 %	Ne
VILMOT s.r.o.	41 212	31.12.2025	7,60 %	Raiffeisenbank, a. s.
VILMOT s.r.o.	49 700	31.12.2025	7,60 %	Raiffeisenbank, a. s.

Riziko likvidity

Podfond a Dceřiné společnosti jsou vystaveni riziku likvidity, tedy že nebudou mít k dispozici dostatek disponibilních prostředků k pokrytí svých právě splatných dluhů, např. dluhů vůči dodavatelům a zaměstnancům, a v případě Podfondu zejména dluhů vůči vlastníků investičních akcií, kteří požádali o odkup těchto akcií.

Toto riziko spočívá zejména v tom, že určité aktivum v majetku Podfondu nebo Dceřiné společnosti nemusí být zpeněženo včas za přiměřenou cenu nebo že Podfond nemusí být schopen se včas refinancovat z cizích zdrojů, v důsledku čehož v Podfondu nebude dostatek likvidity ke krytí dluhů Podfondu v době jejich splatnosti, včetně dluhů z Dluhopisů.

Investiční strategie Podfondu je zaměřena na investice do nemovitostí a majetkových účastí v nemovitostních společnostech (tj. společnostech, které byly založeny za účelem držby nemovitostí). Tato aktiva mají relativně nízkou likviditu, jejich zpeněžení (prodej) při snaze dosáhnout nejlepší ceny je časově náročné. Podfond je tak vystaven riziku, že nemusí být schopen prodat nemovitost nebo podíl v Dceřiné společnosti v požadovaném čase nebo za požadovanou cenu. Prodlení se splácením dluhů Podfondu může mít negativní důsledky v podobě smluvních sankcí (jako je úrok z prodlení, smluvní pokuta apod.) či vymáhání pohledávky v soudním či jiném řízení, a má tak negativní vliv na hospodářskou situaci Podfondu.

Nedostatek disponibilních prostředků jednotlivých Dceřiných společností se na úrovni Podfondu může projevit snížením hodnoty majetku Podfondu (zejména snížením hodnoty podílů v Dceřiných společnostech) a/nebo snížením výplat dividend do Podfondu.

Ani přes průběžné monitorování plánovaného a aktuálního cashflow Podfondu a na úrovni Dceřiných společností nelze riziko nedostatečné likvidity vyloučit.

Nedostatek disponibilních zdrojů tak může negativně ovlivnit podnikání Podfondu, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci, a v konečném důsledku jeho schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Na tomto místě pro úplnost uvádíme, že do dluhů Podfondu jsou zahrnuty pouze následující dluhy vyplývající ze zapůjčení peněžních prostředků:

- (i) dluhy Podfondu z dřívější emise dluhopisů NATLAND R. 5,47/24 (ISIN CZ0003521643) s pevným úrokovým výnosem 5,47 % p. a., budou splatné dne 27. května 2024 v celkové výši 462.307.500 Kč;

- (ii) dluhy Podfondu z úvěru poskytnutého společností *Harfa s.r.o.* s jistinou ke dni vyhotovení Prospektu ve výši 62 000 000 Kč a úrokovou sazbou 8,00 % p.a. budou splatné dne 15. května 2024; a
- (iii) dluhy Podfondu z úvěru poskytnutého podílovým fondem *TRAS otevřený podílový podfond* s jistinou ke dni vyhotovení Prospektu ve výši 125 000 000 Kč a úrokovou sazbou 15,00 % p.a. se stanou splatnými následovně:
- po uplynutí 3 měsíců od výzvy výše uvedeného podílového fondu, pokud výzva vyzývá ke splacení částky nižší než 100 000 000 Kč, nebo
 - po uplynutí 6 měsíců od výzvy výše uvedeného podílového fondu, pokud výzva vyzývá ke splacení částky 100 000 000 Kč nebo vyšší,
- příčemž výzvu ke splacení může podílový fond učinit nejdříve 7. února 2025.

Následující tabulka obsahuje přehled vybraných údajů souvisejících s likviditou Podfondu a Dceřiných společností ke dni 31. prosince 2023 (v tis. Kč):

Subjekt	Aktiva celkem	Likvidní prostředky (hotovost, peněžní prostředky na bankovních účtech, pohledávky se splatností do 1 roku)	Krátkodobé závazky
Podfond	1 070 255	12 244	3 825
Lipenecký statek, a. s.	16 259	12 957	352
ClubHouse, a. s.	43 218	63	12
VILMOT s. r. o.	100 092	3 241	16 228
ClubHouse Phase II, a. s.	139 539	17 443	25 772
Rezidence Kubištova s. r. o.	77 177	20	12
BP Veleslavín, a. s.	34 198	100	29
PALIVA JS, s. r. o.	23 375	108	132
Harfa s. r. o.	131 220	80 408	1 156

BOCH Investment s.r.o.	105 314	487	38 405
Nad Parkem, s.r.o.	17 236	51	274

Tržní riziko

Tržní riziko vyplývá z vývoje cen nemovitostí, který závisí na mnoha specifických faktorech (zejména cykličnosti, výše nájemného, výkyvech v makroekonomickém prostředí, dynamiky poptávky po bytech nebo aktivitě konkurentů). Podfond investuje do nemovitostí, účastí v nemovitostních společnostech, případně poskytuje nemovitostním společnostem financování, a je proto riziku vyplývajícimu z pohybu cen nemovitostí a nájmu vystaven. Pokud by došlo ke snížení hodnoty nemovitostí (např. z důvodu nízké poptávky), může dojít k poklesu hodnoty majetku Podfondu, a to buď snížením hodnoty nemovitostí přímo zahrnuté v Podfondu, nebo prostřednictvím snížení hodnoty nemovitostí vlastněných Dceřinou společností. Tyto skutečnosti mohou negativně ovlivnit hospodářskou situaci Podfondu.

Riziko změn úrokových sazeb

Podfond a Dceřiné společnosti jsou vystaveny riziku kolísání úrokových sazeb, kdy úročená aktiva a pasiva nabývají splatnosti nebo jsou přeceněna v různé době nebo v různé výši. Zvýšení úrokových sazeb je současně zvýšením finančních nákladů, což zdražuje činnosti výstavby financované cizím kapitálem. Úrokové riziko je spojeno zejména s dlouhodobými úvěry a zápůjčkami.

Výkyvy na trhu úrokových sazeb tak mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí, což by následně mohlo nepříznivě ovlivnit zisk a vlastní kapitál nejen samotného Podfondu, ale i Dceřiných společností, což by v důsledku mohlo vést k ohrožení řádného a včasného plnění dluhů z Dluhopisů.

Ke dni vyhotovení Prospektu Podfond ani Dceřiné společnosti nemají načerpány žádné úvěry ani zápůjčky, které by byly úročeny variabilní úrokovou mírou.

Pro úplnost uvádíme, že Dceřiná společnost VILMOT s. r. o. uzavřela dne 25. ledna 2024 úvěrovou smlouvu s Raiffeisenbank, a. s., na financování projektu Lysolajský dvůr, s úvěrovým rámcem 279.840.000 Kč a variabilní úrokovou sazbou 1 M Pribor + marže 1,8 až 2,4 % p. a. Ke dni vyhotovení Prospektu však nedošlo k čerpání tohoto úvěru.

Cenové riziko

Podfond a Dceřiné společnosti investují zejména do nemovitostí a projektové činnosti ve výstavbě. Jejich hospodářské výsledky jsou tak závislé na ceně stavebních prací, technických služeb (architekt, technický dozor, řízení projektu), pořizovací ceně nemovitostí apod. Růst uvedených nákladů se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu a v hospodářských výsledcích Podfondu a/nebo dané Dceřiné společnosti. Dále existuje možnost, že Skupina kvůli růstu nákladů bude nucena od realizace plánované investice upustit.

Oba výše uvedené případy mohou negativně ovlivnit hospodářské výsledky celé Skupiny, a tím i schopnost Emitenta uhradit z prostředků Podfondu dluhy vyplývající z Dluhopisů.

Pro představu uvádíme, že ve 4. čtvrtletí 2023 ceny stavebních prací a děl proti předchozímu období vzrostly o 0,3 % (ve 3. čtvrtletí 2023 vzrostly o 0,5 %).¹ Za celý rok 2023 pak ceny stavebních prací a

¹ <https://www.czso.cz/documents/10180/191095023/01104123q4.pdf/d56875a4-6155-4b69-9f29-400cb85db7a7?version=1.1>

děl v průměru vzrostly o 6 % (za rok 2022 tento růst dosáhl 12,4 %). Ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví naopak ve 4. čtvrtletí 2023 meziročně klesly o 0,3 % a mezičtvrtletně byly nižší o 0,7 %. Za celý rok 2023 ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví vzrostly v průměru o 3,8 %. To představuje prudké zpomalení ve srovnání s rokem 2022, kdy materiály a výrobky spotřebovávané ve stavebnictví zdražily o 20,7 % a materiální náklady tak byly výraznou brzdou rozvoje stavební produkce.²

Tržní hodnota pozemků za rok 2023 vzrostla o 7,2 %.³ Oproti roku 2022, ve kterém ceny pozemků vzrostly o závratné 22,2 %, jde o podstatné snížení tempa růstu ceny pozemků.⁴

Riziko dalšího zadlužení

Vzhledem k investiční strategii Podfondu nelze vyloučit možnost vzniku dalšího zadlužení Podfondu, a to zejména formou dluhového financování z cizích zdrojů. Případné zvýšení úrokových sazeb může následně vést ke zvýšení nákladů Podfondu spojených se zadlužením. Přijetí dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Podfondu přirozeně roste riziko, že dluhy z Dluhopisů nebudou řádně a včas uhrazeny.

Riziko spojené se selháním Dceřiné společnosti

Do Podfondu jsou nemovitosti nabývány též nepřímou – prostřednictvím nabývání podílů v Dceřiných společnostech, které jsou současně nemovitostními společnostmi (tj. společnostmi, které byly založeny za účelem držby nemovitosti). Dceřiné společnosti jsou obchodními společnostmi a mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. Realizací tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty podílu v Dceřiné společnosti či jejímu úplnému znehodnocení (např. v případě úpadku Dceřiné společnosti). Taková skutečnost zpravidla bude mít negativní vliv na hospodářskou situaci Podfondu.

Riziko vypořádání

Podfond je vystaven riziku selhání protistrany, která je do majetku Podfondu povinna poskytnout jiné než peněžité plnění. Především jde o případy, kdy Podfond do svého majetku nabývá nemovitosti či podíly v obchodních společnostech. V těchto případech existuje riziko, že protistrana v rozporu se smlouvou nedodá plnění, za které již z Podfondu byla uhrazena kupní cena, resp. jej dodá se zpožděním. Nedodání protiplnění či opožděné protiplnění může vést na straně Podfondu ke ztrátám, které mohou mít negativní vliv na jeho hospodářskou situaci. Stejnému riziku jsou vystaveny i Dceřiné společnosti.

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

Riziko koncentrace

Nemovitosti v majetku Podfondu a Dceřiných společností se nacházejí téměř výlučně na území hlavního města Prahy.

Přestože se Skupina do budoucna plánuje zaměřit i na další lokality, je v současné době ve značné míře vystavena riziku nepříznivého vlivu na nemovitostním trhu v Praze. Riziko koncentrace může negativně ovlivnit schopnost Skupiny vytvořit dostatečné zdroje pro splacení Dluhopisů v případě prudkého zhoršení podmínek na pražském nemovitostním, např. zavedením nové regulace ze strany pražských

² <https://www.czso.cz/documents/10180/190601455/320193-23q4a.pdf/838cb6dd-cba4-41f8-9e06-31a501d17232?version=1.1>

³ <https://komoraplus.cz/2024/02/22/rok-2023-levnejsi-byty-i-domy-ceny-pozemku-dale-rostou/>

⁴ <https://www.kreston.cz/aktuality/aktualni-vyvoj-trhu-nemovitosti>

municipalit, které by zpomalily tempo výstavby nebo podstatným způsobem zvýšily náklady nové výstavby.

Riziko refinancování

Zisk Podfondu, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů jsou závislé na schopnosti Podfondu realizovat zisk z prodeje realitních projektů koncovým zákazníkům. Výše zisku z prodeje realitních projektů může být negativně ovlivněna zejména nízkou likviditou realitních projektů, která se projevuje časovou, a tím i finanční náročností prodeje. Ani v případě řádného hospodaření Podfondu tak nemusí být jeho příjem vyplývající z prodeje realitních projektů dostačující k úhradě dluhů z Dluhopisů nebo v průběhu prodeje může dojít k průtahům, v jejichž důsledku Podfond nebude disponovat dostatečnými prostředky k úhradě dluhů z Dluhopisů v okamžiku jejich splatnosti.

V takovém případě bude schopnost Emitenta uhradit v okamžiku splatnosti dluhů z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak), případně prodejem svých aktiv. V těchto případech neexistuje záruka, že se potřebné peněžní prostředky podaří získat.

Riziko související s akvizicí nemovitostí

Ve vztahu k akvizici nemovitostí vyžaduje současné soukromé právo (a veřejné právo tam, kde dochází k akvizici od obcí či jiných veřejnoprávních subjektů) celou řadu formalit, jejichž absenci v řadě případů stíhá absolutní neplatností. Zároveň mohou v této fázi nastat okolnosti spočívající například v existenci sporů o vlastnická práva k pozemku, popřípadě může nabyté aktivum i přes provedenou právní prověrku vykazovat faktické nebo právní vady, jako např. zatížení zástavním právem, věcným břemenem nebo předkupním právem.

Z uvedených důvodů hodnota majetku Podfondu a Dceřiných společností může klesat, což může mít za následek zhoršení hospodářské situace Podfondu.

Rizika vzniklá v průběhu povolovacího řízení

Developerská činnost zahrnuje všechny aktivity týkající se konkrétního projektu od akvizice pozemku přes získání potřebných povolení k výstavbě a realizaci výstavby až po prodej bytových jednotek. Každá fáze developerského cyklu zahrnuje riziko nedosažení určitého stupně výstavby, kvůli kterému ji nebude možné zrealizovat. Povolovací řízení jsou charakteristická účastí velkého počtu procesních stran (veřejná správa, veřejnost, aktivisté, vlastníci sousedních nemovitostí, konkurence a další), často s různými zájmy a motivací, což může vést ke zdržením, jakož i ke změně parametrů projektu oproti původním očekáváním (např. změna konceptu nebo zastavěné plochy), či dokonce k nezískání potřebného povolení. V případě, že by se v průběhu povolovacího řízení musel například pozměnit koncept či design budovy, může dojít nejen k časovému prodloužení, se kterým může souviset vznik povinnosti k náhradě škody či smluvní pokuty, ale i ke zvýšení nákladů oproti původnímu investičnímu rozpočtu a možnému snížení zájmu ze strany zájemců o koupi nemovitosti. Nedostatek zájemců či dokonce zamítnutí stavebního povolení může mít negativní vliv na hospodářský výsledek Podfondu a jeho schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Následující tabulka obsahuje ke dni vyhotovení Prospektu přehled projektů jednotlivých členů Skupiny spolu s uvedením správních rozhodnutí a souhlasů, které byly k danému projektu vydány. Každá Dceřiná společnost má ve svém portfoliu jeden konkrétní projekt. Více informací o jednotlivých projektech naleznete v části IX. bodě 4.1 tohoto Prospektu.

Subjekt	Územní rozhodnutí	Stavební povolení	Kolaudační rozhodnutí / souhlas
----------------	--------------------------	--------------------------	--

Rezidence Kubištova s. r. o.	Ne	Ne	Ne
BP Veleslavín, a. s.	Ne	Ne	Ne
PALIVA JS, a. s.	Ne	Ne	Ne
BOCH Investment s. r. o.	Ne	Ne	Ne
Areál Na Viktorce (vlastníkem je Podfond)	Ano	Ano	Ne
VILMOT s. r.o.	Ano	Ano	Ne
ClubHouse, a. s.	Ano (nyní probíhá řízení o jeho změně)	Ano (nyní probíhá řízení o jeho změně)	Ne
ClubHouse Phase II, a. s.	Ano	Ano	Ano
Nad Parkem, s.r.o.	Ne	Ne	Ne
Harfa s.r.o.	Ano	Ano	Ano

Riziko vzniku škod na majetku

Nemovitosti a další hmotné věci v majetku Podfondu a Dceřiných společností mohou být z různých důvodů zcela nebo částečně poškozeny (např. z důvodu požáru, výbuchu plynu, povodní nebo výkonem prací). Vznik takového poškození může vést ke snížení majetku Podfondu a tím i k ohrožení schopnosti splnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko podpojištění

Přestože jsou nejvýznamnější nemovitosti v majetku Podfondu a Dceřiných společností proti škodám způsobenými různými příčinami pojištěny, nelze zaručit, že v případě škodné události pojistné plnění zcela pokryje vzniklou škodu, respektive že bude pojistné plnění vůbec vyplaceno dle očekávání pojištěného, respektive oprávněné osoby z daného pojištění. Uvedené riziko může vést ke snížení majetku Podfondu, a tím i k ohrožení schopnosti splnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko spojené s finančními deriváty

Do majetku Podfondu lze nabývat finanční deriváty. Rizika spojená s finančními deriváty jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko

protistrany. V případě některých derivátů je třeba vzít v potaz důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu.

Ke dni vyhotovení Prospektu se v majetku Podfondu žádný finanční derivát nenachází. V blízké budoucnosti Podfond neplánuje do finančních derivátů investovat.

Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování

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

Emitent riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování omezuje výběrem vhodné osoby depozitáře z řad renomovaných bank se sídlem v České republice. Depozitářem Emitenta je ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Česká spořitelna a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, IČO: 452 44 782.

Operační riziko

Podfond a Společnost jsou obhospodařovány Obhospodařovatelem. Podfond je tak vystaven riziku vlivu nedostatků či selhání vnitřních procesů, systémů nebo lidských zdrojů Obhospodařovatele. Podfond je vystaven rovněž riziku dopadu vnějších událostí na činnost Obhospodařovatele, například výpadku dodávek energií nebo vnějšího útoku na počítačový systém Obhospodařovatele.

Operační rizika Obhospodařovatel snižuje obezřetným přístupem ke konstrukci vnitřních procesů, budování systémů a naboru pracovních sil. Emitent aplikuje kontrolní systémy, jejichž cílem je včasná identifikace nedostatků a selhání plynoucích z realizace operačního rizika. Mezi tyto kontrolní systémy patří manažerská kontrola, vnitřní audit a kontrola souladu s právními předpisy (funkce *compliance*). I přes výše uvedené skutečnosti nelze vyloučit, že nedojde k selhání, které by mohlo mít negativní vliv na podnikání či hospodářské výsledky Podfondu.

Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Skupiny, tj. členové vedení Společnosti, pracovníci Obhospodařovatele odpovědní za obhospodařování Podfondu a členové vedení konkrétních Dceřiných společností, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Skupiny. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Skupiny a jejich schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie.

Klíčovou řídicí osobou Společnosti (Emitenta) je především Obhospodařovatel, který je jediným členem představenstva Společnosti, a jako takový je odpovědný zejména za obhospodařování majetku Podfondu.

Dalšími klíčovými osobami jsou zejména pan JUDr. Petr Krátký, který je pověřeným zmocněncem Obhospodařovatele jako jediného člena představenstva Společnosti (Emitenta).

Společnost usiluje o udržení a motivaci těchto osob, nicméně nelze zaručit, že budou schopny tyto klíčové osoby udržet a motivovat nebo že bude schopna oslovit a získat nové klíčové osoby. Případný odchod uvedených klíčových osob z jejich funkcí, by mohl negativně ovlivnit podnikání Skupiny, její hospodářské výsledky a finanční situaci, což by mohlo ohrozit plné uspokojení Vlastníků dluhopisů.

Riziko chybného ocenění aktiv

Riziko spočívá v možném úmyslném nebo nedbalostním pochybení při ocenění aktiv v majetku Podfondu nebo Dceřiných společností. V důsledku chybného ocenění nemovitosti, účasti Podfondu v

Dceřiné společnosti nebo jiného aktiva může dojít k poklesu hodnoty majetku Podfondu po prodeji tohoto aktiva. Společnost (Emitent) není jako fond kvalifikovaných investorů povinen oceňovat nemovitost nabývanou do majetku Podfondu na základě znaleckého posudku, a existuje tak riziko, že ocenění nemovitosti bude vyšší než její reálná hodnota. To ve svém důsledku může vést ke zhoršení hospodářské situace celé Skupiny.

Riziko špatného odhadu lokality

Hodnota nemovitosti se mimo jiné odvíjí v závislosti na jejím umístění. Pokud výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru nebude správně odhadnut, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Podfondu. To může ohrozit řádné a včasné plnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí

S investováním do nemovitostí je spojeno riziko vyplývající s jejich nízkou likviditou. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nečekané dlouhodobé nelikvidnosti určité nemovitosti nebo více nemovitostí, může tato skutečnost narušit obchodní plán Podfondu nebo Dceřiných společností a v krajních případech může rovněž negativně ovlivnit výnosnost celého projektu.

Riziko subdodavatelů

Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena se smluvní dokumentací se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednané až během výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. Můžou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou.

V případě, že Podfond nebo Dceřiná společnost provádí, alespoň zčásti, výstavbu vlastním jménem a na vlastní účet, může v určitých případech dokonce ručit za mzdové nároky zaměstnanců svých poddodavatelů, a to až do výše minimální mzdy.

Tato rizika se mohou negativně odrazit v hospodářské situaci Skupiny, což může mít negativní vliv na plnění dluhům vyplývajících z Dluhopisů.

Riziko střetu zájmů Podfondu, Dceřiných společností a dalších společností z Natland Holdingu nebo Obhospodařovatele

Není možné vyloučit, že v budoucnu některá z Dceřiných společností nebo ostatních společností z Natland Holdingu začne v mezích zákonné úpravy fungování podnikatelských seskupení podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny spíše ve prospěch jí samotné a jejího managementu než ve prospěch Podfondu a/nebo Skupiny jako celku.

Střet zájmů může vzniknout i mezi Obhospodařovatelem a Skupinou. Obhospodařovatel ke dni vyhotovení Prospektu obhospodařuje více než 80 investičních fondů. Navzdory přísné právní regulaci Obhospodařovatele nelze zaručit, že Obhospodařovatel nebude postupovat při obhospodařování některého investičního fondu na úkor Podfondu.

Výše uvedené může mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Podfondu a/nebo Skupiny, což by mohlo ohrozit plné uspokojení Vlastníků dluhopisů.

Rizikové faktory týkající se podnikání obecně

Riziko spojené s výkonností české ekonomiky

Růst zisku a majetku Podfondu a Dceřiných společností je do velké míry spojen s výkonností české ekonomiky, a to zejména ve smyslu růstu ekonomiky, jejímž vlivem mimo jiné dochází i ke zvýšené poptávce po koupi a pronájmu nemovitostí nebo minimálně k očekávání růstu zájemců o koupi a pronájem nemovitostí. V případě převyšující poptávky nad nabídkou dochází ke zvyšování jednotkových cen a tím zisku společností ze Skupiny. Případný pokles zisku je částečně eliminován rezervami na straně nákladů a výnosů. Jakákoli změna příslušné hospodářské, regulatorní, správní či jiné politiky, jakož i politický či jiný hospodářský vývoj, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Skupiny nebo na její schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

ČNB ve své (ke dni vyhotovení Prospektu poslední) prognóze zveřejněné dne 2. května 2024 předpokládá, že v roce 2024 český HDP vzroste o 1,4 % a v roce 2025 vzroste o 2,7 %.⁵ Skutečný vývoj HDP bude záviset na mnoha faktorech, zejména na vývoji inflace a úrokových sazeb.

Průměrná roční míra inflace za rok 2023 činila relativně vysokých 10,7 %, ⁶ ovšem podle prognózy zveřejněné ČNB dne 2. května 2024 by průměrná roční míra inflace za rok 2024 měla dramaticky klesnout až na 2,3 %.⁷ Tato skutečnost sama o sobě může mít na tuzemskou ekonomiku pozitivní vliv, neboť snižování růstu cen nákladů včetně mezd zpravidla vedou ke zvýšení reálné hodnoty HDP a celkovému nárůstu poptávky.

Riziko spojené s válkou na Ukrajině

Válka na Ukrajině se sektoru stavebnictví významně dotýká. Samotná Ukrajina je důležitým exportérem komodit, které jsou nezbytné pro výrobu některých stavebních materiálů. V důsledku války však dochází a v budoucnu může docházet k omezení dodávek těchto surovin, a tím i k růstu jejich cen.

Ceny stavebního materiálu jsou rovněž negativně ovlivněny sankcemi uvalenými na Ruskou federaci. V současné době je do Evropské unie zakázáno dovážet z Ruské federace např. výrobky a polotovary z oceli, cement nebo dřevo.⁸ V důsledku těchto sankcí může docházet k nedostatku stavebního materiálu a růstu jeho cen.

Dalším významným aspektem války na Ukrajině je vývoj cen zemního plynu. V zásadě po celý rok 2022 nebylo jisté, zda budou některé členské státy Evropské unie schopné nahradit výpadky dodávek ruského zemního plynu. Tato skutečnost vedla k tomu, že od února 2022 do září 2022 vzrostla cena zemního plynu o více než 200 %.⁹ V důsledku růstu cen zemního plynu může dojít i k zvýšení cen stavebních materiálů, při jejichž výrobě se zemní plyn spotřebovává (např. cihly a sklo). Dnes je sice cena zemního plynu, především díky jeho dodávkám ve zkapalněné formě, na předválečných úrovních,¹⁰ v budoucnu však nelze vyloučit, že jeho cena opět prudce vzroste.

⁵ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>; po budoucím zveřejnění nové prognózy bude uvedená prognóza dostupná na <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/prognoza-cnb-archiv/>

⁶ Zdroj: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy_o_menove_politice/2024/zima_2024/download/zomp_2024_zima.pdf

⁷ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

⁸ Zdroj: https://eu-solidarity-ukraine.ec.europa.eu/eu-sanctions-against-russia-following-invasion-ukraine_cs#opat%C5%99en%C3%AD-omezuji%C3%ADc%C3%AD-obchod-z%C3%A1kazy-v%C3%BDvozu-a-dovozu

⁹ Zdroj: <https://www.kurzy.cz/komodity/zemni-plyn-graf-vyvoje-ceny/1MMBtu-czk-2-roky>

¹⁰ Zdroj: <https://oenergetice.cz/energostat/ceny-aktualne/zemni-plyn>

Výše uvedené faktory mohou zásadně zvýšit náklady společností ze Skupiny, a tím omezit jejich zisky a schopnost vrátit do Podfondu poskytnuté peněžní prostředky, což může ohrozit Emitentovu schopnost dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Riziko vývoje geopolitické situace

Na hospodářskou situaci Podfondu a Dceřiných společností mohou mít nepříznivý vliv tuzemské i nadnárodní geopolitické faktory, které nelze objektivně předvídat či ovlivnit. Skupina je v této souvislosti zejména vystavena riziku politických změn (na úrovni municipální politiky zejména v Praze, ale také na krajské a celostátní úrovni), válečných konfliktů (na Ukrajině a v jiných zemích východní a střední Evropy, ale potenciálně i jinde ve světě), a nepříznivých dopadů s tímto souvisejících, například neschopnosti či neochotě pojišťoven poskytnout pojistné plnění atp. Aktuálně může být v této souvislosti Skupina vystavena zejména riziku nepříznivých dopadů přímo či nepřímo souvisejících s balíky sankcí uvalovanými na určité subjekty. Pokud budou takovými subjekty obchodní partneři Skupiny, může taková skutečnost vést k výpadku příjmů příslušných společností ze Skupiny včetně Podfondu. Stejně tak může v konečném důsledku vést k výpadku příjmů společností Skupiny situace, kdy obchodní partneři společností Skupiny nejsou sami předmětem tohoto typu sankcí, ale jejich jiní obchodní partneři ano. V popsáných případech, ale také v neohrazené nepředvídatelné množině jiných případů založených na geopolitických změnách, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit dluhy z Dluhopisů.

Riziko vzniku krize veřejného zdraví

Krize veřejného zdraví, zejm. epidemie a pandemie (koronaviru, eboly, ziky, nebo jiné nákazy), obavy z nich plynoucí a v jejich souvislosti přijatá vládní či jiná opatření mohou oslabit českou i mezinárodní ekonomiku.

Ač Emitent ani Skupina nezaznamenala žádné dopady Pandemie COVID-19 na svou činnost, uvedená pandemie ukázala, že neočekávaná a přísná státní opatření spojená s touto pandemií, jako je omezení volného pohybu osob anebo požadavky na uzavírání provozoven, mohou negativně dopadnout na hospodářskou činnost podnikajících subjektů.

Krize veřejného zdraví může způsobit i dlouhotrvající pokles celé ekonomiky České republiky nebo sektorový výpadek vybrané ekonomické aktivity, jako je stavebnictví a prodej rezidenčních nebo komerčních nemovitostí.

To může způsobit, že Podfond, Dceřiné společnosti nebo jejich smluvní partneři nebudou schopni v předpokládaném čase, ani po uplatnění přepokládané časové rezervy, dokončit stavební práce a získat prostředky od zájemců o nemovitosti v těch případech, kdy je část plateb odložena na konec stavebních prací. V důsledku prodloužení výstavby může Podfond a Dceřiným společnostem vzniknout povinnost nahradit způsobenou újmu a/nebo smluvní pokutu.

Uvedené riziko proto může nepříznivě narušit podnikatelskou činnost Emitenta, Dceřiných společností a dalších třetích osob, a tím omezit jejich schopnost vrátit do Podfondu poskytnuté úvěry a zápůjčky. Takový negativní vývoj by zásadně ohrozil Emitentovu schopnost dostát včas svým závazkům z Dluhopisů.

Rizikové faktory týkající se právních a regulatorních záležitostí Společnosti a Podfondu

Riziko změny právních předpisů

V důsledku změny právních předpisů, které jsou pro Podfond nebo Dceřiné společnosti relevantní, nebo změny ve výkladu či aplikaci těchto předpisů mohou na straně Podfondu vzniknout dodatečné náklady, Emitent nemusí být schopen realizovat na účet Podfondu určitou investici v souladu s investiční strategií, případně může dojít ke snížení výnosu, či dokonce ztrátě takové investice. To může negativně

dopadnout na schopnost Podfondu a Dceřiných společností dosahovat předpokládaných hospodářských výsledků.

Pro investiční činnost Podfondu a Dceřiné společnosti je relevantní zejména Zákon o investičních společnostech a investičních fondech, zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu („**Starý stavební zákon**“), a zákon č. 283/2001 Sb., stavební zákon („**Nový stavební zákon**“).

Starý stavební zákon sice byl Novým stavebním zákonem zrušen, i přesto se však bude nadále aplikovat zejména na územní a stavební řízení zahájená před 1. lednem 2024.

Nový stavební zákon byl přijat v červenci roku 2021 a jeho avizovaným účelem je zjednodušení územního a stavebního řízení a tím i výstavbu komerčních a rezidenčních nemovitostí. Účinnost Nového stavebního zákona je rozložena mezi roky 2021, 2022 a 2023 s tím, že naprostá většina ustanovení nabývá účinnosti 1. ledna 2024. Vzhledem k tomu, že jde o nový předpis, lze očekávat, že zprvu bude docházet při jeho interpretaci a aplikaci k závažným nejasnostem a problémům, které samy o sobě mohou vést k prodloužení stavebních a souvisejících řízení.

Riziko zrušení Společnosti (Emitenta)

Společnost (Emitent) je fondem kvalifikovaných investorů s právní osobností a jako takový může být z rozhodnutí valné hromady, z důvodů stanovených v Zákoně o investičních společnostech a investičních fondech nebo v jiném právním předpise zrušen. V takovém případě by následovala likvidace Společnosti včetně Podfondu a hrozilo by, že likvidační podstata Podfondu nebude dostatečná k uhrazení dluhů z Dluhopisů.

Riziko zrušení Podfondu

V praxi může dojít i ke zrušení a likvidaci Podfondu samotného, aniž by byla současně zrušena Společnost (Emitent). Důvodem může být např. rozhodnutí Obhospodařovatele nebo skutečnost, že průměrná výše fondového kapitálu Podfondu za 6 měsíců po sobě jdoucích nedosáhne částky odpovídající 1 250 000 EUR (k tomu vizte ustanovení § 282 odst. 1 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech), a ČNB z tohoto důvodu rozhodne o zrušení Podfondu. V takovém případě hrozí, že likvidační podstata Podfondu nebude dostatečná k uhrazení dluhů z Dluhopisů.

Riziko odnětí povolení Obhospodařovateli Podfondu

ČNB může v souladu se Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech rozhodnout o odnětí povolení k činnosti Obhospodařovatele (zejména pro závažné porušování jeho povinností), který Společnost a Podfond obhospodařuje. V takovém případě by Podfond do doby jmenování nového obhospodařovatele nebyl obhospodařován, čímž by mohlo dojít k poklesu hodnoty jeho majetku, a tím i k ohrožení řádného a včasného splacení dluhů z Dluhopisů.

2. Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Riziko nesplacení

Dluhopisy jsou dluhovým zaknihovaným cenným papírem, se kterými je spojeno právo na splacení peněžitého dluhu. Peněžité dluhy vtělené do Dluhopisů stejně jako jakékoli jiné peněžité dluhy podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností totiž může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů či splatit jejich jmenovitou hodnotu.

Riziko pevné úrokové sazby

V případě zvýšení úrokových sazeb na trhu s dluhovými nástroji nad pevnou úrokovou sazbu Dluhopisů lze očekávat snížení poptávky po Dluhopisech, a tím i snížení jejich ceny na Regulovaném trhu BCPP.

Za takových okolností by Vlastník dluhopisu při jeho prodeji, resp. odkupu Emitentem, realizoval ztrátu odpovídající rozdílu Emisního kurzu a ceny Dluhopisu k okamžiku jeho prodeje.

Riziko změn ceny Dluhopisů na Regulovaném trhu BCPP

Cena Dluhopisů na Regulovaném trhu BCPP se nemusí vždy rovnat Emisnímu kurzu nebo ceně, za kterou stávající Vlastník dluhopisu Dluhopis nabyt. Cena Dluhopisů závisí na řadě faktorů, které se mohou týkat přímo Emitenta či Skupiny nebo které souvisejí s aktuální makroekonomickou situací. V důsledku těchto faktorů cena Dluhopisů může stoupat i klesat, a Vlastníkovi dluhopisu tak nelze zaručit, že v případě prodeje Dluhopisu přede Dnem konečné splatnosti se mu vrátí původně investovaná částka.

Absence pojištění pohledávek z Dluhopisů

Na pohledávky z Dluhopisů se nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. vůči Garančnímu fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům. V případě neschopnosti Emitenta splatit dluhy z Dluhopisů tak Vlastníkům dluhopisů nevznikne žádné právo na náhradu vůči veřejnoprávním subjektům či fondům.

Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP

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

Pro představu uvádíme, že na Regulovaném trhu BCPP činil objem obchodů s dluhopisy NATLAND R. 5,47/24 (ISIN CZ0003521643) za rok 2022 částku 16 698 488 Kč; za rok 2023 částku 12 952 985 Kč; a v období od 1. ledna 2024 do 31. března 2024 částku 5 656 155 Kč. Uvedené dluhopisy byly vydány v celkovém objemu 450 000 000 Kč a dluhy z nich přešly do Podfondu ke dni jeho vzniku. Cena jednoho dluhopisu ode dne jeho vydání nepřekročila 10 400 Kč a nebyla nižší než 9 400 Kč.

Riziko předčasného splacení

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami přede Dnem konečné splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu investice do Dluhopisů z důvodu takového předčasného splacení.

Emitent má právo Dluhopisy předčasně splatit počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně), a to tak, že buď předčasně splatí (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy k jakémukoli dni, nebo (ii) pouze část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty úroků (jak je tento pojem definován v článku 5.1 Emisních podmínek). Emitent musí takové předčasné splacení oznámit Vlastníkům dluhopisů alespoň 40 dní předem. Dojde-li k tomuto předčasnému splacení v období od 1. výročí Data emise (včetně) do 4. výročí Data emise (včetně), je Emitent povinen uhradit Vlastníkům dluhopisů vedle předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů a příslušného úrokového výnosu též mimořádný výnos Dluhopisu odpovídající 1/60 ročního úrokového výnosu Dluhopisů za každý celý kalendářní měsíc, který ke dni předčasného splacení zbýval do Dne konečné splatnosti.

Riziko inflace

Potenciální kupující Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů odpovídajících 7,75 % p.a., hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

Podle prognózy ČNB zveřejněné dne 2. května 2024, která je ke dni vyhotovení Prospektu poslední takovou prognózou ČNB, bude průměrná roční míra inflace za rok 2024 činit 2,3 %, přičemž v roce 2025 by měla klesnout na 2,0 %.¹¹

Poplatky

Celková návratnost investic do Dluhopisů bude ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníky s cennými papíry, jiným zprostředkovatelem Emise dluhopisů, ostatními poskytovateli investičních služeb (např. investičními poradci) nebo 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 apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na předpokládaný výnos z Dluhopisů z pohledu investora.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera <https://www.jtbank.cz/>, v sekci Důležité informace, odkaz Sazebník poplatků. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně však 2 000 Kč.

Riziko měnové

Pokud byly původní peněžité prostředky použité k investici do Dluhopisů denominovány v cizí měně, pak je s investicí do Dluhopisů spojeno i významné riziko měnové, které může ovlivnit konečný výnos investice do Dluhopisu. Pokud česká koruna po nabytí Dluhopisů vůči cizí měně, ve které byly denominovány peněžité prostředky použité k investici, oslabí, tak se konečný výnos Dluhopisů vyjádřený v této cizí měně sníží.

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

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

¹¹ Prognóza je dostupná na: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>; po budoucím zveřejnění nové prognózy bude uvedená prognóza dostupná na <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/prognoza-cnb-archiv/>

Riziko potenciální neplatnosti některých ustanovení Emisních podmínek

Emitent se na několika místech Emisních podmínek odchyluje od ustanovení § 23 odst. 4, odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech (v podrobnostech vizte článek 12.6 Emisních podmínek). Emitent se domnívá že uvedená ustanovení jsou dispozitivní, a tudíž se od nich v Emisních podmínkách odchýlit lze. Emitent si však není vědom žádného soudního rozhodnutí, které by tento Emitentův výklad výslovně potvrzovalo. Existuje tedy riziko, že v budoucnu dojde k tomu, že soud autoritativně rozhodne, že se od uvedených ustanovení odchýlit nelze. V takovém případě by dotčená ustanovení Emisních podmínek byla (ve vztahu k Vlastníkovi dluhopisů, který by neplatnost namítl) neplatná a místo nich by se v celém rozsahu aplikovala úprava § 23 Zákona o dluhopisech.

Z této skutečnosti vyplývá pro Vlastníka dluhopisů, který neplatnost namítl, riziko, že mezi ním a Emitentem dojde k soudnímu sporu, v jehož důsledku mohou danému Vlastníkovi dluhopisu vzniknout peněžité náklady, které mohou mít negativní dopad na celkový výnos jeho investice do Dluhopisů.

Dále pro Vlastníky dluhopisů existuje riziko vyplývající z toho, že podle § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech má vlastník dluhopisů, který podle zápisu ze schůze vlastníků dluhopisů hlasoval proti změnám zásadní povahy nebo se dané schůze vlastníků dluhopisů neúčastnil, právo vybrat si mezi (i) předčasným splacením jmenovité hodnoty dluhopisů spolu s poměrným výnosem dluhopisů a (ii) odkupem dluhopisů za tržní cenu (Emisní podmínky však v těchto případech právo na odkup Dluhopisů za tržní cenu vylučují). Pokud by bylo soudem rozhodnuto, že Vlastníci dluhopisů mají ve výše uvedeném případě právo na odkup Dluhopisů za tržní cenu i přesto, že to Emisní podmínky výslovně vylučují, budou Vlastníci dluhopisů vystaveni riziku, že se v Podfondu nebude nacházet dostatečné množství prostředků k vyplacení tržní ceny všech odkupovaných Dluhopisů, a to zejména v případě, kdy bude tržní cena Dluhopisů významně vyšší než jejich jmenovitá hodnota. Taková skutečnost by mohla vést i k úpadku Podfondu, a tím i k ohrožení návratnosti investice všech Vlastníků dluhopisů.

Riziko zkrácení objednávky Dluhopisů

Potenciální kupující Dluhopisů by si měli být vědomi, že Manažer bude oprávněn objednávkou Dluhopisů dle vlastního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez prodlení vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor moci uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tudíž může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Riziko neexistence ručitele

Žádná osoba se nezaručila za dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů. V případě neschopnosti Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů neexistuje žádná jiná společnost ze skupiny Emitenta, která by byla povinna uspokojit (a to i částečně) pohledávky Vlastníků dluhopisů vůči Podfondu. Natland Group, SE, která zřídila Zajištění ve prospěch Agentu pro zajištění jednajícího ve prospěch Vlastníků dluhopisů na základě zástavní smlouvy uzavřené s Agentem pro zajištění, neručí za splnění dluhů z Dluhopisů, nýbrž pouze poskytuje Akcie k jejich zpeněžení a výnos takového zpeněžení k úhradě dluhů z Dluhopisů, pokud Emitent na tyto dluhy nebude plnit.

3. Rizikové faktory týkající se Zajištění a Agentu pro zajištění

Možnost Vlastníků dluhopisů uspokojit se ze Zajištění může být omezená

Hodnota zajištění dluhů z Dluhopisů zřizovaná podle Emisních podmínek nemusí být v každém okamžiku dostatečná k uspokojení dluhů z Dluhopisů v celém rozsahu. Hodnota Zajištění je v kterýkoli okamžik závislá na tržních a ekonomických podmínkách, včetně dostupnosti vhodných kupujících, a

rizikových faktorech týkajících se Emitenta uvedených v bodě 1. této části Prospektu. Hodnota předmětu Zajištění může časem klesnout nebo může být v budoucnu znehodnocena v důsledku měnících se ekonomických podmínek, selhání ohledně obchodní strategie, změn skladby jmění v Podfondu, konkurence a dalších budoucích trendů. V důsledku toho Vlastníkům dluhopisů nemůže být zaručeno, že jejich pohledávky související s Dluhopisy budou v případě prodeje předmětu Zajištění v celém rozsahu uspokojeny.

Hodnota Zajištění je zčásti závislá na výkonnosti samotného Podfondu, neboť část Zajištění tvoří celkem 2 480 000 ks investičních výkonnostních kusových akcií (ISIN CZ0008042090) vydaných samotným Podfondem, jejichž cena je přímo ovlivněna hospodářskými výsledky Podfondu. V případě nepříznivých hospodářských výsledků Podfondu a jeho neschopnosti uhradit dluhy z Dluhopisů tak může dojít k situaci, kdy výtěžek z prodeje předmětu Zajištění (zastavených akcií) nebude stačit k úhradě dluhů z Dluhopisů v celém rozsahu. Riziko vyplývající z toho, že Zajištění bylo zřízeno jako druhé v pořadí

Až do okamžiku úplného splacení všech dluhů z dluhopisů NATLAND R. 5,47/24 (ISIN CZ0003521643), které byly vydány v celkové jmenovité hodnotě ve výši 450 000 000 Kč a dluhy z nichž byly zajištěny zřízením zástavního práva k totožným akciím, které jsou předmětem Zajištění, bude Zajištění existovat až jako druhé v pořadí za zástavními právy prvního pořadí (tj. za zástavními právy, které byly zřízeny k zajištění dluhů z dluhopisů NATLAND R. 5,47/24).

Pokud by se Podfond dostal do prodlení s plněním dluhů z dluhopisů NATLAND R. 5,47/24 a jejich věřitelé přistoupili k výkonu svých zástavních práv a předmětné akcie prodali, zaniklo by na takto prodaných akciích zástavní právo druhého pořadí zřízené k zajištění dluhů z Dluhopisů vydaných na základě tohoto Prospektu. Tím by se snížila celková hodnota Zajištění, nebo by Zajištění v celém rozsahu zaniklo, pokud by byly všechny zastavené akcie prodány v rámci realizace zástavních práv k uspokojení dluhů z dluhopisů NATLAND R. 5,47/24.

Pro úplnost uvádíme, že dluhopisy NATLAND R. 5,47/24 jsou splatné k 27. květnu 2024. Vzhledem k tomu, že Datum emise Dluhopisů vydaných na základě tohoto Prospektu nastane jen krátce před 27. květnem 2024, může dojít k tomu, že výtěžek emise Dluhopisů nebude stačit k pokrytí všech dluhů z dluhopisů NATLAND R. 5,47/24 ke dni jejich splatnosti.

Riziko spojené s výkonem Zajištění prostřednictvím Agent pro zajištění

Zajištění je zřízeno ve prospěch Vlastníků dluhopisů, ovšem jejich práva jako zástavních věřitelů vykonává vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů Agent pro zajištění.

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

Zákonná úprava agenta pro zajištění byla do Zákona o dluhopisech doplněna novelou č. 307/2018 Sb., která nabyla účinnosti 4. 1. 2019. Jelikož se jedná o první právní úpravu tohoto institutu v českém právním řádu, zatím k němu neexistuje ustálená rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. Absence relevantní judikatury a neustálenost nového institutu agenta pro zajištění – a z toho

vyplývající právní nejistota – mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, a to především v případě, že by příslušný soud rozhodl, že některé ustanovení Zákona o dluhopisech by mělo být vykládáno odlišně, než je aktuálně reflektováno a detailněji rozvedeno v příslušném článku či člancích Emisních podmínek.

Rizika spojená s novým agentem pro zajištění

Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni místo Agentu pro zajištění, kterým je J&T BANKA, a.s., jmenovat na schůzi Vlastníků dluhopisů prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů nového agenta pro zajištění. Emitent nemůže zajistit, že při jmenování nového agenta pro zajištění nebo výměně bude k dispozici osoba, který bude mít s plněním povinností agenta pro zajištění či obdobnou roli dostatečné zkušenosti, ačkoliv při výběru agenta pro zajištění bude sám postupovat v dobré víře a s náležitou pečlivostí. Tento problém je způsoben tím, že tento institut je v České republice zakotven výše uvedenou novelou Zákona o dluhopisech účinnou od 4. 1. 2019, kdy ohledně institutu agenta pro zajištění dosud neexistuje ustálená rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad ani obecně uznávaná tržní praxe. To může vést k tomu, že instituce, které tuto roli standardně vykonávají na mezinárodním kapitálovém trhu, nebudou ochotny roli nového agenta pro zajištění přijmout. V případě, že se nepodaří vybrat agenta pro zajištění s dostatečnými zkušenostmi, hrozí, že jeho případná neschopnost vykonat Zajištění včas či jiné průtahy v jeho činnosti způsobené jeho nedostatečnou odborností či zkušenostmi, mohou mít negativní vliv na uspokojení Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, které může být v takové situaci méně úspěšné, přičemž v konečném důsledku mohou Vlastníci dluhopisů z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace	Dokument	Strany	Přesná URL adresa
Účetní závěrka Společnosti za období od 1. července 2021 do 30. června 2022	Výroční finanční zpráva Společnosti za období 1. července 2021 do 30. června 2022	45–93	https://www.natland.cz/wp-content/uploads/2022/10/VZ_Fond-30-6-2022.xhtml
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Společnosti za období od 1. července 2021 do 30. června 2022	Výroční finanční zpráva Společnosti za období 1. července 2021 do 30. června 2022	38–43	https://www.natland.cz/wp-content/uploads/2022/10/VZ_Fond-30-6-2022.xhtml
Účetní závěrka Společnosti za období od 1. července 2022 do 30. června 2023	Výroční finanční zpráva Společnosti za období 1. července 2022 do 30. června 2023	31–69	https://www.natland.cz/wp-content/uploads/2022/10/VZ_Fond-30-6-2023.xhtml
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Společnosti za období od 1. července 2022 do 30. června 2023	Výroční finanční zpráva Společnosti za období 1. července 2022 do 30. června 2023	24–29	https://www.natland.cz/wp-content/uploads/2022/10/VZ_Fond-30-6-2023.xhtml
Účetní závěrka Podfondu ověřená Auditorem za období od 1. července 2022 do 31. prosince 2022	Výroční finanční zpráva Podfondu za období 1. července 2022 do 31. prosince 2022	44–98	https://www.natland.cz/wp-content/uploads/2022/10/VZ_Podfond-31-12-2022.xhtml
Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce Podfondu za období od 1. července 2022 do 31. prosince 2022	Výroční finanční zpráva Podfondu za období 1. července 2022 do 31. prosince 2022	36–42	https://www.natland.cz/wp-content/uploads/2022/10/VZ_Podfond-31-12-2022.xhtml
Mezitímní účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023	Pololetní finanční zpráva Podfondu za období 1. ledna 2023 do 30. června 2023	13–39	https://www.natland.cz/wp-content/uploads/2022/10/PZ_Podfond-30-6-2023.xhtml

Zpráva nezávislého auditora k mezitímní účetní závěrce Podfondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023	Pololetní finanční zpráva Podfondu za období 1. ledna 2023 do 30. června 2023	42–46	https://www.natland.cz/wp-content/uploads/2022/10/PZ_Podfond-30-6-2023.xhtml
--	---	-------	---

Části výše uvedených dokumentů, které nebyly do Prospektu začleněny odkazem, nejsou pro investora významné nebo informace z nich vybrané jsou přímo zmíněny v jiných částech Prospektu.

IV. ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je společnost Natland investiční fond SICAV, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 241 30 249, LEI: 315700B1HGKKAQKPIZ13, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 17277, jako osoba vydávající Dluhopisy na účet Podfondu.

Společnost prohlašuje, že údaje uvedené v Prospektu jsou dle jejího nejlepšího vědomí v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, v Praze

Za **Natland investiční fond SICAV, a.s.**



AVANT investiční společnost, a.s.

Funkce: člen představenstva

Pověřený zmocněnec: JUDr. Petr Krátký

V. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

1. Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů datované k 1. květnu 2024 („**Příkazní smlouva**“), společnost J&T IB and Capital Markets, a.s., IČO: 247 66 259, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16661, jako aranžéra („**Aranžér**“) obstaráním Emise a přípravou dokumentace související s Emisí. Emitent dále uzavře k Datu emise nebo okolo Data emise smlouvu o zajištění umístění dluhopisů s Manažerem („**Smlouva o upsání**“), na jejímž základě pověří Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů.

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 300 000 000 Kč s možností navýšení až do výše 600 000 000 Kč po předchozím souhlasu Manažera. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 30.000 (slovy: třicet tisíc) kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých), nebo 60.000 (slovy: šedesát tisíc) kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 600.000.000 Kč (slovy: šest set milionů korun českých).

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos. Aktuální výše emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, záložka *Natland investiční fond SICAV, a.s* (https://www.jtbank.cz/informacni-povinnost/#emise_cennych_papiru).

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

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

2. Umístění a nabídka Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem k úpisu prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 666 nebo prostřednictvím emailové adresy DealingCZ@jtbank.cz.

Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Emitentem prostřednictvím Manažera poběží od 9. května 2024 do 31. března 2025 (včetně).

V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku, a vyzváni k podání objednávky k úpisu (koupi) Dluhopisů („**Objednávka**“), přičemž podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že investoři disponují dostatečnými peněžními prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů. V případě neprokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti či neprokázání dostatečných finančních prostředků pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů

nebude Manažer k Objednávce přihlížet. Investoři mohou být případně Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

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

Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy.

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

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera <https://www.jtbank.cz/>, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Sazebník poplatků*. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2 000 Kč. Pro určité investory s úzkým rodinným či přátelským vztahem k osobám z vedení Natland Holdingu, Emitenta či Dceřiných společností budou poplatky činit 0,05 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 1.000 Kč.

Investor může být povinen platit další poplatky účtované osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.

V Datum emise, nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v tranších po Datu emise a v rámci případného navýšení, v příslušný den vypořádání podle Smlouvy o upsání budou Dluhopisy upsány Manažerem (případně přímo investorem prostřednictvím Manažera) oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi způsobem stanoveným ve Smlouvě o upsání. Nabývá-li Dluhopisy přímo investor prostřednictvím Manažera, investor složí prostředky na účet a v termínu uvedeném ve smlouvě o úpisu (nejpozději bezprostředně před podáním pokynu k nabytí Dluhopisů). Ve stejný den budou Dluhopisy, s výjimkou těch, které bude nadále držet a dále nabízet Manažer (v souladu s podmínkami ZPKT), Manažerem prodány investorům. Celková částka provize za upsání a umístění Dluhopisů bude odpovídat 3,5 % z celkové upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů.

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

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

Kupní cena za Dluhopisy vydané k Datu emise bude rovna Emisnímu kurzu.

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

Emitent má možnost pozastavit nebo ukončit nabídku na základě svého rozhodnutí (v závislosti na své aktuální potřebě financování), přičemž v takovém případě nebudou další objednávky akceptovány vůbec nebo, v případě pozastavení nabídky, dokud Emitent neuveřejní informaci o pokračování nabídky. Emitent vždy uveřejní informaci o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování v nabídce předem na internetových stránkách Emitenta <https://www.natland.cz/natland-investicni-fond-sicav/> a na internetové stránce svého obhospodařovatele <https://www.avantfunds.cz/cs/informacni-povinnost/>.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta <https://www.natland.cz/natland-investicni-fond-sicav/> v sekci *Pro investory*, na internetových stránkách svého obhospodařovatele <https://www.avantfunds.cz/cs/informacni-povinnost/> a na internetových stránkách Manažera na adrese www.jtbank.cz, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, a to bez zbytečného odkladu po (i) úpisu celkové jmenovité hodnoty Emise, nebo (ii) uplynutí Emisní lhůty, resp. případné Dodatečné emisní lhůty.

3. MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje

Cílový trh – způsobilé protistrany, profesionální klienti a neprofesionální klienti

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

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

4. Přijetí k obchodování

Emitent prostřednictvím Kótačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 21. května 2024. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 15.000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

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

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

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

5. Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů

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

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

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

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

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

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska („**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku

cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění The Companies Act 1985. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 FSMA 2000 v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (The Financial Promotion Order 2005) v platném znění a nařízeními o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění, doplněné a pozměněné legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z Evropské unie, účinnou od 01. 01. 2021, a to zejména nařízením o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízením o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019) a nařízením o finančních službách (The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).

6. Udělení souhlasu s použitím Prospektu

Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to po dobu od 9. května 2024 do 31. března 2025 (včetně).

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

Emitent uveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta <https://www.natland.cz/natland-investicni-fond-sicav/>, záložka *Pro investory*, a na internetových stránkách svého obhospodařovatele <https://www.avantfunds.cz/cs/informacni-povinnost/>.

Délka nabídkového období: 9. květen 2024 – 31. března 2025 (včetně).

Emitent přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Prospektu, to po dobu platnosti Prospektu, tj. po dobu 12 měsíců ode dne, kdy nabylo právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Prospektu.

SDĚLENÍ INVESTORŮM:

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

VI. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností Natland investiční fond SICAV, a.s., se sídlem na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 241 30 249, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 17277 vedeném u Městského soudu v Praze („**Společnost**“), na účet svého podfondu, tzn. účetně a majetkově oddělené části jmění Společnosti, s názvem Natland nemovitostní podfond (tento podfond dále jako „**Podfond**“; Společnost jednající na účet Podfondu dále jako „**Emitent**“), v celkové předpokládané jmenovité hodnotě až 300 000 000 Kč s možným navýšením až do výše 600 000 000 Kč, nesoucí pevný úrokový výnos ve výši 7,75 % p.a., splatné v roce 2029 („**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami („**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“).

Z právního hlediska Dluhopisy vydává Společnost, neboť na rozdíl od Podfondu má právní osobnost; z ekonomického hlediska však Dluhopisy vydává Podfond, neboť dluhy z Dluhopisů mohou být uspokojeny pouze z majetku, který se nachází v Podfondu, nikoliv z majetku Společnosti, který se v Podfondu nenachází.

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jediného člena představenstva Emitenta dne 26. dubna 2024. Dluhopisům bylo Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 („**Centrální depozitář**“), přidělen identifikační kód ISIN CZ0003561748. Zkrácený název Emise je NATLAND IF 7,75/29.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení o prospektu**“) prospekt Dluhopisů („**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky dne 7. května 2024, č. j. 2024/053536/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2024/00024/CNB/659, které nabylo právní moci dne 8. května 2024, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky jsou uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta <https://www.natland.cz/natland-investicni-fond-sicav/>, na internetových stránkách svého obhospodářovatele <https://www.avantfunds.cz/cs/informacni-povinnost/>, a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, v Pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. ČNB schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Podfondu ani Společnosti a schválením Prospektu negarantuje kvalitu Dluhopisu, budoucí ziskovost Podfondu ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu vydávaného Dluhopisu.

Česká národní banka („**ČNB**“) vykonává dohled nad Podfondem, Společností a Dluhopisy (a jejich veřejnou nabídkou), a to v rozsahu vyplývajícím ze ZPKT, Zákona o dluhopisech, zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, a Nařízení o prospektu, včetně jeho prováděcí legislativy. Tento dohled se omezuje na kontrolu splnění podmínek pro veřejné nabízení Dluhopisů Emitentem, resp. přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, a v případě přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, rovněž na kontrolu plnění informačních povinností s tím spojených. ČNB dále vykonává dohled nad Podfondem a Společností jako nad subjekty fondového investování v rozsahu vyplývajícím ze Zákona o investičních společnostech a investičních fondech a související legislativy.

Emitent požádá prostřednictvím J&T BANKA, a.s. („**Kotační agent**“) o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k datu emise, tj. 21. květen 2024 („**Datum emise**“).

Den konečné splatnosti Dluhopisů je 21. květen 2029 („**Den konečné splatnosti dluhopisů**“). Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat J&T

BANKA, a.s. („**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Oprávněným osobám (jak je tento pojem definován níže) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem („**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora („**Určená provozovna**“), jak je uvedena v článku 11 těchto Emisních podmínek.

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

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 12 pak bude činnosti agenta pro zajištění ve smyslu ustanovení § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech a článku 3.2 vykonávat J&T BANKA („**Agent pro zajištění**“). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění („**Smlouva s agentem pro zajištění**“), která bude mj. upravovat jejich vzájemná práva a povinnosti. Smlouva s agentem pro zajištění bude k dispozici k nahlédnutí v běžné pracovní době v Určené provozovně a taktéž v sídle Emitenta na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, v Pracovní dny od 9:00 do 16:00 hod.

Zavazuje-li se Emitent v těchto Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu § 1769, věta druhá OZ, že třetí osoba splní, co bylo ujednáno. První věta § 1769 OZ se v daných případech nepoužije.

Pokud není v Emisních podmínkách nebo v jiných částech Prospektu uvedeno jinak, výrazy definované s velkými písmeny mají význam k nim přiřazený v článku 16. Odkaz na ustanovení zákona či jiného právního předpisu znamená v Emisních podmínkách odkaz na ustanovení ve znění k Datu emise.

1. Obecná charakteristika dluhopisů

1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota a předpokládaný objem emise

Dluhopisy budou vydány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 300 000 000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých) s možností jejího navýšení s předchozím souhlasem Manažera až do výše 600 000 000 Kč (slovy: šest set milionů korun českých).

1.2 Oddělení práva na výnos, výměnná a předkupní práva

Možnost oddělení práva na výnos z Dluhopisu, tj. práva obdržet úrok z Dluhopisu vydáním kupónů jako samostatných cenných papírů či jinak, se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.3 Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu 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.

1.4 Vlastníci dluhopisů

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, je vlastníkem Dluhopisů („**Vlastník dluhopisů**“). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno nejpozději do pěti pracovních dnů před Dnem výplaty, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami, přičemž pro posouzení toho, komu mají být vyplaceny částky z Dluhopisů, má článek 7.4 přednost. Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

1.5 Ohodnocení finanční způsobilosti

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

2. Objem emise, emisní kurz, lhůta pro upisování, způsob emise dluhopisů

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) průběžně (a to i v tranších) kdykoliv po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která začne běžet dne 9. května 2024 a končí dne 31. března 2025 (včetně) („**Lhůta pro upisování**“), případně dodatečné lhůty pro upisování, kterou Emitent může stanovit, pokud nebude Lhůta pro upisování dostačující („**Dodatečná lhůta pro upisování**“). Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování i opakovaně. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné lhůty pro upisování je Emitent povinen oznámit Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise.

Se souhlasem Manažera se Emitent může rozhodnout vydat Dluhopisy ve vyšší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, přičemž v takovém případě celková jmenovitá hodnota všech vydávaných Dluhopisů nesmí být vyšší než 600 000 000 Kč.

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů po jejich vydání, a to nejpozději bezprostředně po uplynutí Lhůty pro upisování nebo po uplynutí Dodatečné lhůty pro upisování Dluhopisů. Tato oznámení provede bez zbytečného odkladu způsobem uvedeným v článku 13.

Emitent má možnost pozastavit nebo ukončit vydávání Dluhopisů na základě svého rozhodnutí, přičemž v takovém případě nebudou další objednávky k nákupu Dluhopisů akceptovány vůbec nebo, v případě pozastavení vydávání Dluhopisů, dokud Emitent nezveřejní informaci o pokračování ve vydávání Dluhopisů. Emitent zveřejní informaci o ukončení vydávání Dluhopisů, jeho pozastavení nebo pokračování vždy předem na vyhrazené části Internetových stránek Emitenta

(<https://www.natland.cz/natland-investicni-fond-sicav/>) a na internetových stránkách svého obhospodařovatele (<https://www.avantfunds.cz/cs/informacni-povinnost/>).

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty.

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Aktuální výše emisního kurzu bude uveřejněna na internetových stránkách Manažera www.jtbank.cz v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů* (<https://www.jtbank.cz/emise-cennych-papiru/>), záložka *Natland investiční fond SICAV, a.s.*

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Způsob a místo úpisu, způsob a lhůta převodu Dluhopisů (respektive jejich připsání na účet investora) a splácení emisního kurzu Dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, jsou uvedeny v Prospektu (viz část *Úpisování a prodej*).

3. Status dluhopisů

3.1 Status Dluhopisů

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

3.2 Agent pro zajištění

Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele nebo příjemce jiného zajištění, včetně práv plynoucích nebo souvisejících se Zajišťovací dokumentací (jak je tento pojem definován níže v článku 3.3), vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to i v případě insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se osoby poskytující Zajištění (jak je tento pojem definován níže) a Emitenta. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s agentem pro zajištění. Dle Smlouvy s Agentem pro zajištění je Agent pro zajištění oprávněn a povinen, především:

- (a) vykonávat veškeré činnosti Agentu pro zajištění v souladu s Emisními podmínkami a pokyny Schůze;
- (b) na základě rozhodnutí Schůze a v souladu s takovým rozhodnutím uplatňovat jakožto zástavní věřitel práva ze Zajišťovací dokumentace;
- (c) vystupovat jako zástavní věřitel podle Zajišťovací dokumentace a svým jménem a ve prospěch Vlastníků dluhopisů vykonávat veškerá práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva se Zajišťovací dokumentací související;
- (d) bez odkladu informovat Vlastníky dluhopisů o postupu při výkonu Zajištění a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví či obdrží od Emitenta nebo jiné osoby v souvislosti se Zajištěním; a

- (e) posuzovat dle rozumného uvážení plnění Emitentových povinností stanovených v Emisních podmínkách, které se týkají Zajištění.

Za výkon funkce náleží Agentovi pro zajištění a nárok na náhradu nákladů spojených s výkonem funkce Agenta pro zajištění v souladu se Smlouvou s agentem pro zajištění.

Plnění získané ze Zajištění náleží Vlastníkům dluhopisů a Agentovi pro zajištění tak, jak je upraveno v těchto Emisních podmínkách, přičemž v souladu s ustanovením § 20 odst. 2 Zákona o dluhopisech se toto plnění považuje za majetek zákazníka podle ZPKT. Při výkonu práv ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Smlouvy s agentem pro zajištění a Emisních podmínek a dalších práv plynoucích ze Zákona o dluhopisech souvisejících se Zajištěním se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky v souladu s ustanovením § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech. V rozsahu, v jakém taková práva (včetně práv uvedených v ustanovení § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech) uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně. Prodlení Agentu pro zajištění s výkonem nebo uplatňováním práv nebo plněním povinností po dobu delší než 30 Pracovních dnů zakládá důvod, pro který může dojít k ukončení funkce Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění a Emitent je povinen svolat Schůzi podle článku 12.1.2(a)(iii).

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

Agent pro zajištění souhlasí se svým ustanovením jako agenta pro zajištění a dalšími zmocněními podle Emisních podmínek, ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech v souvislosti s Dluhopisy a Zajištěním upravenými ve Smlouvě s agentem pro zajištění a v Zajišťovací dokumentaci.

3.3 Zřízení zajištění dluhů z Dluhopisů

Emitent je povinen zajistit, že dluhy Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny Zajištěním (jak je definováno níže) zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a společností Natland Group, SE, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 029 36 992 („**Natland Group, SE**“), jako zástavcem.

Zajištěním se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí zástavní právo druhého pořadí zřízené k následujícím akciím:

- (a) 1 114 ks zakladatelských kusových akcií s číselným označením 1 až 1 114 vydaných Společností na jméno, s nimiž je spojeno právo na stejný podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti, které jsou nahrazeny hromadnou zakladatelskou akcií č. 01, série Z, vydanou Společností dne 12. dubna 2019 a které jsou k Datu emise ve vlastnictví společnosti Natland Group, SE („**Zakladatelské akcie 1**“);
- (b) 126 ks zakladatelských kusových akcií s číselným označením 1 115 až 1 240 vydaných Společností na jméno, s nimiž je spojeno právo na stejný podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti, které jsou nahrazeny hromadnou zakladatelskou akcií č. 02, série Z, vydanou Společností dne 12. dubna 2019 a které jsou k Datu emise ve vlastnictví Natland Group, SE („**Zakladatelské akcie 2**“);
- (c) 252 000 ks investičních výkonnostních kusových akcií s číselným označením 1 až 252 000 vydaných Společností na jméno, ISIN CZ0008042090, s nimiž je spojeno právo na podíl na fondovém kapitálu Podfondu připadajícím na tento druh investičních akcií, které jsou nahrazeny

hromadnou investiční akcií č. 01, série VIA, vydanou Společností 28. února 2024 a které jsou k Datu emise ve vlastnictví Natland Group, SE („**Investiční akcie 1**“); a

- (d) 2 228 000 ks investičních výkonnostních kusových akcií s číselným označením 252 001 až 2 480 000 vydaných Společností na jméno, ISIN CZ0008042090, s nimiž je spojeno právo na podíl na fondovém kapitálu Podfondu připadajícím na tento druh investičních akcií, které jsou nahrazeny hromadnou investiční akcií č. 02, série VIA, vydanou Společností 28. února 2024 a které jsou k Datu emise ve vlastnictví Natland Group, SE („**Investiční akcie 2**“),

(„**Zajištění**“).

Zakladatelské akcie 1, Zakladatelské akcie 2, Investiční akcie 1 a Investiční akcie 2 společně dále jako Akcie („**Akcie**“).

Emitent se zavazuje a zajistí, že nejpozději:

- (a) do 3 dnů před Datem emise vznikne zástavní právo k Zakladatelským akciím 1 a Zakladatelským akciím 2 jako zástavní právo druhé v pořadí podle písemné smlouvy uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a společností Natland Group, SE jako zástavcem („**Zástavní smlouva 1**“);
- (b) do 3 dnů před Datem emise vznikne zástavní právo k Investičním akciím 1 a Investičním akciím 2 jako zástavní právo druhé v pořadí podle písemné smlouvy uzavřené mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a společností Natland Group, SE jako zástavcem („**Zástavní smlouva 2**“).

Zástavní smlouva 1 a Zástavní smlouva 2 mohou být uzavřeny společně ve formě jedné zástavní smlouvy. Zástavní smlouva 1 a Zástavní smlouva 2 dále společně jako Zajišťovací dokumentace („**Zajišťovací dokumentace**“).

Emitent zajistí, že Natland Group, SE bude Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu v souladu s příslušnou Zajišťovací dokumentací, těmito Emisními podmínkami a Smlouvou s agentem pro zajištění až do okamžiku splnění veškerých dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jiných zajištěných dluhů podle Zajišťovací dokumentace. Nebude-li Zajištění ze strany Natland Group, SE, řádně udržováno v souladu s předchozí větou, půjde o Případ porušení ve smyslu čl. 9.1 písm. (b) těchto Emisních podmínek.

Pokud nedojde ke vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených výše či pokud dojde částečně či zcela k zániku jakéhokoli Zajištění v rozporu s těmito Emisními podmínkami, je Emitent povinen o této skutečnosti do 10 Pracovních dnů informovat Agentu pro zajištění, a nenapraví-li během 20 dnů od informování Agentu pro zajištění toto prodlení, je Emitent povinen neprodleně ve lhůtách uvedených v těchto Emisních podmínkách svolat Schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.1), na které takovou skutečnost odůvodní. Schůze následně prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění, stanovení lhůty ke zřízení a vzniku jiného zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele, nebo stanovení předčasné splatnosti Dluhopisů podle článku 9.1, ledaže do dne konání Schůze došlo ke vzniku Zajištění.

V případě, že Schůze v rámci svého rozhodnutí přijatého v souladu s předchozím odstavcem nerozhodla o předčasné splatnosti Dluhopisů, uplatní se postup uvedený v článku 9.1, ledaže Schůze zároveň rozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění.

3.4 Postavení agenta pro zajištění

Agent pro zajištění je povinen jednat s odbornou péčí, zejména je povinen jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepší zájmu Vlastníků dluhopisů, a, s výhradou článku 3.5(d)(ii) těchto Emisních podmínek, je vždy vázán pokyny, které mu platně udělila Schůze. Agent pro zajištění vykonává práva a

povinnosti obsažené v těchto Emisních podmínkách, Zajišťovací dokumentaci, Smlouvě s agentem pro zajištění a ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. V souladu s ustanovením § 20a odst. 8 Zákona o dluhopisech se ustanovení Občanského zákoníku o správě cizího majetku na činnost Agentu pro zajištění neuplatní. Agent pro zajištění není povinen přezkoumávat správnost jakýchkoli podkladů nebo jakékoli výpočty provedené Emitentem nebo Administrátorem podle těchto Emisních podmínek.

V případě, že jsou dány důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění nebo jiné důvody podle § 21 odst. 1 písm. b) nebo c) Zákona o dluhopisech, je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v souladu s články 12.1.2(a)(iii) a 12.1.2(a)(iv), na které bude rozhodnuto o jmenování nového agenta pro zajištění („**Nový agent pro zajištění**“). V případě, že Emitent Schůzi nesvolá, je tuto Schůzi povinen bez zbytečného odkladu a na náklady Emitenta svolat Agent pro zajištění v souladu s článkem 12.1.1. Pokud není Schůze svolána ani Emitentem ani Agentem pro zajištění, je Schůzi oprávněn svolat každý Vlastník dluhopisů v souladu s článkem 12.1.1.

Práva a povinnosti ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, těchto Emisních podmínek a Smlouvy s agentem pro zajištění na základě § 20 odst. 6 Zákona o dluhopisech automaticky přejdou na Nového agenta pro zajištění, a to s účinností ke dni, ve kterém bylo přijato rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění, ledaže bude v rozhodnutí Schůze stanoveno pozdější datum. Podmínky pro změnu a postup při změně v osobě Agentu pro zajištění je blíže upraven ve Smlouvě s agentem pro zajištění. K přechodu práv a povinností na Nového agenta pro zajištění však nedojde dříve, než Nový agent pro zajištění udělí souhlas se svým jmenováním do funkce agenta pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům, přičemž platí, že na Nového agenta pro zajištění nepřejdou povinnosti Agentu pro zajištění vzniklé porušením jeho povinností jako agenta pro zajištění či jakékoli dluhy související s výkonem funkce Agentu pro zajištění, které vznikly nebo mají původ v době před účinností jmenování Nového agenta pro zajištění. Jmenování Nového agenta pro zajištění oznámí Vlastníkům dluhopisů Emitent způsobem uvedeným v článku 13.

3.5 Jednání agenta pro zajištění

(a) Agent pro zajištění:

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

(b) Upřesnění Pokynu schůze

Agent pro zajištění je oprávněn žádat:

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

pokud jde o to, zda a jakým způsobem by měl vykonat jakékoli právo nebo se zdržet výkonu jakéhokoli práva, oprávnění nebo uvážení.

Agent pro zajištění se může zdržet jednání, dokud neobdrží takový Pokyn schůze nebo upřesnění. Tím není dotčeno právo, nikoli povinnost, Agentu pro zajištění vykonat jakékoli

právo nebo zdržet se výkonu jakéhokoli práva v případě, že by prodlení podle uvážení Agentu pro zajištění mohlo Vlastníkům dluhopisů způsobit závažnou újmu.

(c) Závaznost pokynu

Jakékoli Pokyny schůze budou závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů.

(d) Při výkonu jakéhokoli práva Agentu pro zajištění podle Zajišťovací dokumentace nebo jakéhokoli práva s ní souvisejícího, včetně výkonu práv věřitele podle § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, kdy:

- (i) Agent pro zajištění neobdržel žádný pokyn týkající se výkonu tohoto práva; nebo
- (ii) je dle názoru Agentu pro zajištění Pokyn schůze v rozporu s právními předpisy nebo dobrými mravy,

bude Agent pro zajištění jednat dle svého volného uvážení v nejlepším zájmu všech Vlastníků dluhopisů.

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

Aniž jsou dotčena ustanovení článku 3.6 a další ustanovení tohoto článku 3.5, při absenci Pokynů schůze může Agent pro zajištění jednat (nebo se zdržet jednání), jak považuje podle svého uvážení za vhodné, ovšem toto jednání musí být vždy v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.

3.6 Výkon zajištění

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

Agent pro zajištění přistoupí k výkonu práv ze Zajištění po splnění podmínek stanovených v Zajišťovací dokumentaci, Smlouvě s agentem pro zajištění a příslušných právních předpisech. Při výkonu práv ze Zajištění Agent pro zajištění postupuje vždy v souladu se Zajišťovací dokumentací, Smlouvou s agentem pro zajištění a příslušnými právními předpisy. Zástavní právo zřízené k Akciím na základě Zajišťovací dokumentace může být vykonáno prostřednictvím např. přímého prodeje Akcií třetí osobě nebo veřejné dražby Akcií v souladu s § 33 zákona č. 256/2004 Sb., zákon o podnikání na kapitálovém trhu („ZPKT“).

Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o stavu výkonu Zajištění uveřejněním na svých internetových stránkách na adrese www.jtbank.cz, v sekci *Důležité informace*, v části *Emise cenných papírů* a dokumenty týkající se výkonu Zajištění budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně.

3.7 Použití výtěžku

Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek ze Zajištění následujícím způsobem a v uvedeném pořadí:

- (a) na úhradu všech plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce (vyjma odměny pro Agentu pro zajištění), včetně jakýchkoli nákladů a výdajů výkonu Zajištění, ledaže takové platby byly uhrazeny jinak;

- (b) na úhradu odměny Agentu pro zajištění, a to až do výše 3 % z výtěžku ze Zajištění;
- (c) na úhradu poměrné výše splatného neuhrazeného úroku z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů;
- (d) na úhradu poměrné výše jakékoli jiné částky vzniklé na základě jiného splatného, ale neuhrazeného dluhu zajištěného Zajištěním;
- (e) na úhradu poměrné výše jakékoli splatné, avšak neuhrazené jmenovité hodnoty Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů na úhradu poměrné výše jakékoli jiné částky vzniklé na základě jiného splatného, ale neuhrazeného dluhu zajištěného Zajištěním; a
- (f) k vrácení jakéhokoli přebytku osobě, která v okamžiku prodeje Akcií v rámci výkonu práv ze Zajištění k dotčeným Akciím pozbyla vlastnické právo.

Úhradu jistiny a vzniklého úroku z Dluhopisů dle odstavce výše uhradí Agent pro zajištění prostřednictvím Administrátora. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o rozdělení tohoto výtěžku mezi Vlastníky dluhopisů, a to uveřejněním na svých internetových stránkách na adrese www.jtbank.cz v sekci *Důležité informace*, v části *Emise cenných papírů*. V případě výkonu Zajištění v rámci insolvenčního řízení Podfondu nebo Společnosti budou pravidla pro rozdělení výtěžku ze zpeněžení Zajištění upravena v souladu se zákonnými podmínkami.

4. Povinnosti emitenta

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech dluhů z Dluhopisů splní nebo zajistí splnění povinností uvedených v tomto článku 4. Kde se v tomto článku hovoří o jednání Emitenta, rozumí se tím (tam kde je to relevantní) jednání Společnosti jednající na účet Podfondu.

4.1 Poměr LTV

4.1.1 Udržování a testování poměru LTV

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Poměr LTV nepřekročí hodnotu 0,7 („**Povolená hodnota**“).

První testování Poměru LTV bude Emitentem provedeno k 30. dubnu 2024 na základě údajů z individuálních výkazů příslušných členů Skupiny ke dni 31. prosince 2023. Poměr LTV bude Emitentem průběžně posuzován a dále testován dvakrát ročně vždy k 30. červnu („**Pololetní testování poměru LTV**“) a 31. prosinci („**Roční testování poměru LTV**“) příslušného roku, a to do doby úplného splacení všech dluhů Emitenta z Dluhopisů.

Roční testování poměru LTV bude prováděno na základě údajů z individuálních výkazů příslušných členů Skupiny k 31. prosinci příslušného roku jako rozhodnému datu.

Pololetní testování poměru LTV bude prováděno na základě údajů z individuálních výkazů příslušných členů Skupiny k 30. červnu příslušného roku jako rozhodnému datu.

Emitent je ve vztahu k Ročnímu testování poměru LTV a k Pololetnímu testování poměru LTV povinen způsobem a ve lhůtách uvedených v článku 4.9 uveřejnit informaci spolu s vyjádřením osob oprávněných jednat za Emitenta o hodnotách Poměru LTV a spolu s tím potvrzení osob oprávněných jednat za Emitenta o tom, zda hodnota Poměru LTV překračuje nebo nepřekračuje Povolenou hodnotu včetně uvedení hodnot Skupinových závazků a Skupinových aktiv („**Certifikát o poměru LTV**“).

4.1.2 Náprava povolené hodnoty

Emitent je povinen neprodleně poté, co se o tom dozvěděl, oznámit skutečnost, že Poměr LTV překročil Povolenou hodnotu Administrátorovi, Agentovi pro zajištění a uveřejnit ji způsobem uvedeným v

článku 13. Do 30 dnů po oznámení podle předchozí věty může kterákoli osoba provést nápravu Poměru LTV nebo zajistit provedení nápravy třetí osobou, a to úpisem investičních akcií Podfondu, peněžitým vkladem do základního kapitálu Dceřiné společnosti, příspěvkem mimo základní kapitál Dceřiné společnosti nebo poskytnutím kterémukoli členovi Skupiny ve vztahu k Dluhopisům podřízený dluh („**Náprava**“) tak, aby v důsledku takové operace Poměr LTV po započtení Nápravy na *pro forma* bázi byl menší nebo roven Povolené hodnotě.

Emitent neprodleně informuje Vlastníky dluhopisů a Agenta pro zajištění o provedení Nápravy (včetně zvoleného způsobu Nápravy) a tyto informace Emitent ve stejné lhůtě uveřejní způsobem uvedeným v článku 13. Taková informace musí obsahovat především informaci o provedení Nápravy (včetně zvoleného způsobu Nápravy) spolu s vyjádřením osob oprávněných jednat za Emitenta o hodnotě Poměru LTV k datu provedení Nápravy.

Porušení povinnosti Emitenta zajistit, že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Poměr LTV nepřekročí Povolenou hodnotu, se považuje za Případ porušení ve smyslu článku 9.1(b) pouze tehdy, pokud Emitent nesjedná řádnou Nápravu v souladu s tímto článkem 4.1.2a informace o ní neuveřejní v souladu s tímto článkem 4.1.2.

4.2 Povinnost nezřídít zajištění

Emitent se zavazuje a zajistí, že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů, žádný člen Skupiny:

- (a) nezatíží svůj majetek zástavním právem, zajišťovacím převodem práva, zadržovacím právem ani jakoukoli jinou formou věcněprávního zajištění; ani
- (b) neposkytne žádné osobě, která není členem Skupiny, zajištění formou ručení nebo finanční záruky,

ledaže je takové zajištění zřízeno ve prospěch osob, které poskytují financování členům Skupiny v souvislosti s výstavbou, přestavbou, správou, opravou nebo údržbou Nemovitosti, která se nachází v majetku člena Skupiny.

4.3 Podřízenost akcionářských úvěrů

Emitent se zavazuje a zajistí, že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů, budou veškeré dluhy Podfondu vyplývající z úvěrů a zápůjček poskytnutých (i) vlastníkem jakékoli zakladatelské akcie vydané Společností („**Akcionář**“) nebo (ii) jakoukoli osobou, která Akcionáře přímo nebo nepřímo ovládá, podřízeny dluhům z Dluhopisů.

4.4 Zadluženost Podfondu

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nedojde ke vzniku nebo zvýšení Zadluženosti Podfondu, ledaže taková Zadluženost:

- (a) bude co do pořadí uspokojení podřízena dluhům z Dluhopisů;
- (b) bude co do pořadí uspokojení rovnocenná (*pari passu*) dluhům z Dluhopisů a splatnost jistiny Zadluženosti nenastane před splacením veškerých dluhů z Dluhopisů, přičemž v důsledku vzniku takové Zadluženosti nedojde k překročení Povolené hodnoty na *pro forma* bázi;
- (c) vznikla výhradně za účelem nebo v souvislosti s refinancováním a předčasným nebo řádným splacením všech dluhů z Dluhopisů; nebo
- (d) vznikla ze zákona nebo na základě soudního nebo správního rozhodnutí proti Emitentovi v souvislosti se jměním v Podfondu, pokud Emitent v soudním či správním řízením vedoucím

k vydání příslušného soudního nebo správního rozhodnutí vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy.

4.5 Omezení distribucí

Emitent se zavazuje a zajistí, že žádný člen Skupiny do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů:

- (a) nerozhodne o výplatě ani nerozdělí nebo nevyplatí jakýkoliv podíl na zisku, podíl na jiných vlastních zdrojích ani jinou podobnou výplatu nebo zálohu na takovou výplatu (např. zálohu na podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojích) ani nenavrhne přijetí takového usnesení, případně bude hlasovat proti jeho přijetí;
- (b) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu v souvislosti s umořením svých dluhů (včetně platby úroků) vůči Akcionáři nebo osobě Akcionáře přímo nebo nepřímo ovládající,

leďaže je v okamžiku takového jednání Poměr LTV nižší nebo roven 0,6 a v důsledku takového jednání Poměr LTV nepřekročí hodnotu 0,6.

Emitent se dále zavazuje a zajistí, že žádný člen Skupiny do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů neposkytne osobě, která není členem Skupiny, příplatek mimo základní kapitál, úvěr, zápůjčku ani neučiní jiné jednání mající obdobný účinek (zejména postoupení pohledávek z přijatých a/nebo poskytnutých úvěrů a zápůjček na osobu, která není členem Skupiny), leďaže:

- (a) je v okamžiku takového jednání Poměr LTV nižší nebo roven 0,6;
- (b) součet všech příplatků mimo základní kapitál a jistin všech úvěrů, zápůjček a obdobných dluhů vůči osobám, které nejsou členy Skupiny, nepřesahuje částku 300 000 000 Kč;
- (c) v důsledku takového jednání součet všech příplatků mimo základní kapitál a jistin všech úvěrů, zápůjček a obdobných dluhů vůči osobám, které nejsou členy Skupiny, nepřekročí částku 300 000 000 Kč; a
- (d) takto poskytnuté peněžité prostředky budou jejich příjemcem vynaloženy pouze na výstavbu, přestavbu, správu, opravu nebo údržbu Nemovitostí, u kterých Emitent v době poskytnutí peněžních prostředků v dobré víře předpokládá, že se v budoucnu stanou majetkem člena Skupiny.

4.6 Transakce s propojenými osobami

Emitent se zavazuje a zajistí, že žádný člen Skupiny do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů neuzavře smlouvu ani neprovede transakci s jiným členem Skupiny nebo jinou společností z Holdingu Natland jinak než za podmínek obvyklých v obchodním styku.

4.7 Omezení přeměn

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů se žádný člen Skupiny nezúčastní fúze, sloučení, rozdělení, převodu jmění na společníka nebo jiné přeměny ani neuskuteční změnu své právní formy, neprodá ani nevloží do základního kapitálu jiné společnosti ani jakýmkoliv způsobem nepřevéde, nezastaví ani nedá do nájmu svůj závod nebo jeho část („Přeměna“), leďaže v důsledku takové Přeměny:

- (a) kterýkoli člen Skupiny nepřestane být součástí Skupiny; a
- (b) nebude překročena Povolená hodnota.

4.8 Dispozice s majetkem

4.8.1 Akvizice

V případě Akvizice, jejíž peněžité plnění podle smluvního ujednání přesahuje částku 50 000 000 Kč, se Emitent zavazuje, že:

- (a) Akvizici oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 4.9 a současně též Agentovi pro zajištění, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy (i) byl podán návrh na vklad člena Skupiny jako vlastníka či jiného oprávněného k Akvizici nabývané Nemovitosti do katastru nemovitostí, nebo (ii) člen Skupiny na základě Akvizice nabyl vlastnické právo k majetkové účasti na základním kapitálu právnické osoby;
- (b) Depozitáři a Administrátorovi do 15 dnů od učinění oznámení podle bodu (a) osvědčí, že v důsledku Akvizice Poměr LTV nepřekročí Povolenou hodnotu.

Pro účely výpočtu Poměru LTV podle bodu (b) výše se jako hodnota nabývaného majetku v důsledku Akvizice užije nižší z následujících hodnot:

- (a) výše úplaty, za kterou příslušný člen Skupiny nabývaný majetek nabyl;
- (b) hodnota nabývaného majetku ke dni Akvizice určená znaleckým posudkem vypracovaným Znalcem v souladu s obecně uznávanými postupy a principy oceňování daného typu aktiva.

4.8.2 Divestice

V případě Divestice, jejíž peněžité plnění podle smluvního ujednání přesahuje částku 50 000 000 Kč, se Emitent zavazuje, že:

- (a) Divestici oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 4.9 a současně Agentovi pro zajištění, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy (i) byl podán návrh na vklad osoby, která není členem Skupiny, jako vlastníka či jiného oprávněného k Divesticí nabývané Nemovitosti do katastru nemovitostí, nebo (ii) člen Skupiny na základě Divestice pozbyl vlastnické právo k majetkové účasti na základním kapitálu právnické osoby;
- (b) Depozitáři a Administrátorovi do 15 dnů od učinění oznámení podle bodu (a) osvědčí, že v důsledku Divestice Poměr LTV nepřekročí Povolenou hodnotu.

Pokud výše peněžitého plnění, které příslušný člen Skupiny v rámci Divestice za pozbyvané aktivum obdrží, přesahuje částku 50 000 000 Kč, nesmí být výše tohoto protiplnění nižší než 95 % hodnoty takto pozbyvaného aktiva určené znaleckým posudkem vypracovaným Znalcem v souladu s obecně uznávanými postupy a principy oceňování daného typu aktiva v období 12 měsíců před účinností Divestice.

4.9 Informační povinnosti

Emitent zašle Administrátorovi a uveřejní způsobem uvedeným v článku 13:

- (a) Certifikát o Poměru LTV ve vztahu k Pololetnímu testování poměru LTV, a to nejpozději do 30. září daného roku, společně s prohlášením Emitenta, že veškeré Investiční náklady vynaložené Skupinou v období 6 měsíců předcházející rozhodný den daného Pololetního testování poměru LTV byly vynaloženy za podmínek běžných v obchodním styku;
- (b) Certifikát o Poměru LTV ve vztahu k Ročnímu testování poměru LTV, a to nejpozději do 30. dubna roku, který následuje po rozhodném dni daného Ročního testování poměru LTV, společně s prohlášením Emitenta, že veškeré Investiční náklady vynaložené Skupinou v období

6 měsíců předcházející rozhodný den daného Ročního testování poměru LTV byly vynaloženy za podmínek běžných v obchodním styku;

- (c) pololetní zprávu o podnikání Skupiny obsahující obraz alespoň o (i) aktuálním stavu výstavby či prodeje developerských projektů společností ze Skupiny, (ii) přehledu plánovaných projektů a stav jejich realizace, (iii) aktuálním stavu územních a stavebních řízení, ve kterých je alespoň jeden člen Skupiny účastníkem řízení; a (iv) popisu aktuálních trendů a vyhlídkách jejich budoucího vývoje na trzích, kde členové Skupiny působí, a to za každé pololetí ve lhůtě čtyřech měsíců od konce příslušného pololetí, přičemž tuto pololetní zprávu lze zveřejnit jako součást výroční nebo pololetní zprávy Podfondu.

4.10 Definice

Níže uvedené pojmy mají následující význam (pokud není nějaký výraz použitý v tomto článku nebo na jiném místě těchto emisních podmínek definován, má význam mu přiřazený v CAS, IFRS nebo jiných příslušných účetních standardech uplatňovaných ve vztahu k Emitentovi či Dceřiné společnosti):

Akvizice znamená smlouvu mezi členem Skupiny a osobou, která není členem Skupiny, na jejímž základě má člen Skupiny právo za úplatu nabýt (i) majetkovou účast na základním kapitálu kterékoli právnické osoby nebo (ii) právo k Nemovitosti.

Dceřiná společnost znamená jakoukoli právnickou osobu, (i) jejíž podíl je ve vlastnictví Společnosti a současně je zahrnut a účetně evidován v Podfondu jako účetně a majetkově oddělené části jmění Společnosti ve smyslu § 165 odst. 1 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech a který je vyšší nebo roven 40% podílu na základním kapitálu takové právnické osoby a (ii) jakoukoli jinou právnickou osobu, v níž má osoba uvedená v bodě (i) této definice přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu, který je vyšší nebo roven 40 %.

Depozitář znamená osobu depozitáře Společnosti ve smyslu § 60 odst. 1 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Divestice znamená smlouvu mezi členem Skupiny a osobou, která není členem Skupiny, na jejímž základě má člen Skupiny za úplatu pozbýt (i) majetkovou účast na základním kapitálu kterékoli právnické osoby nebo (ii) právo k Nemovitosti.

Hodnota zadluženosti znamená ve vztahu k členovi Skupiny součet všech jeho Zadlužeností při vyloučení vnitroskupinových vztahů za podmínek uvedených bezprostředně níže.

Pro účely stanovení Hodnoty zadluženosti jsou vnitroskupinové vztahy mezi členy Skupiny vyloučeny dle pravidel IFRS konsolidace. Vnitroskupinové vztahy mezi členy Skupiny účtovanými ekvivalenční metodou vyloučeny nejsou.

Holding Natland znamená společnosti spadající pod holdingovou společnost Natland Group, SE, tj. společnosti, v nichž má Natland Group, SE (i) přímý nebo nepřímý podíl vyšší než 50 % na základním kapitálu či hlasovacích právech nebo (ii) nebo jejíž účetní závěrky jsou zahrnuty do konsolidačního celku Natland Group, SE.

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

Investiční náklady znamená náklady vynaložené členem Skupiny, které souvisejí s Akvizicí (včetně jejího financování) a její realizací, a náklady vynaložené v souvislosti s výstavbou a přestavbou Nemovitosti, která je ke dni vynaložení těchto nákladů v účetnictví kteréhokoli člena Skupiny evidována jako jeho majetek.

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

Nemovitost znamená následující nemovité věci:

- (a) pozemky;
- (b) budovy, které v právním smyslu nejsou součástí pozemku;
- (c) právo stavby ve smyslu § 1240 odst. 1 OZ.

Peněžní prostředky znamená následující aktiva:

- (a) částky hotovostních peněžních prostředků;
- (b) krátkodobá finanční aktiva v podobě peněžních prostředků uložených na platebních účtech; a
- (c) bankovní vklady přes noc (*overnight*), vklady na spořicíh účtech, termínované vkladové účty, depozitní certifikáty, bankovní akceptace a vklady na peněžním trhu s dohodnutou splatností (a podobné nástroje) do 12 měsíců ode dne jejich nabytí.

Peněžními prostředky však v žádném případě nejsou peněžní prostředky odpovídající zálohám, které byly členovi Skupiny poskytnuty v souvislosti s koupí nebo budoucí koupí Nemovitosti.

Poměr LTV znamená k rozhodnému datu poměr Skupinových závazků a Skupinových aktiv.

Pro-rata tržní hodnota nemovitostí znamená k rozhodnému datu ve vztahu k Dceřiné společnosti součin (i) součtu Tržních hodnot nemovitosti všech Nemovitostí, které jsou v účetnictví Dceřiné společnosti evidovány jako její majetek, a (ii) poměru, který odpovídá velikosti přímé nebo nepřímé kapitálové účasti Podfondu v této Dceřiné společnosti.

Pro-rata hodnota peněžních prostředků znamená k rozhodnému datu ve vztahu k Dceřiné společnosti součin (i) hodnoty všech Peněžních prostředků Dceřiné společnosti a (ii) poměru, který odpovídá velikosti přímé nebo nepřímé kapitálové účasti Podfondu v této Dceřiné společnosti.

Pro-rata hodnota zadluženosti znamená k rozhodnému datu ve vztahu k Dceřiné společnosti součin (i) Hodnoty zadluženosti Dceřiné společnosti a (ii) poměru, který odpovídá velikosti přímé nebo nepřímé kapitálové účasti Podfondu v této Dceřiné společnosti.

Skupinové závazky znamená k rozhodnému datu součet (i) Hodnoty zadluženosti Podfondu a (ii) součtu Pro-rata hodnoty zadluženosti všech Dceřiných společností.

Skupinová aktiva znamená k rozhodnému datu součet:

- (a) součtu Tržních hodnot nemovitosti všech Nemovitostí, které jsou v účetnictví Podfondu evidovány jako majetek Podfondu;
- (b) součtu Pro-rata tržních hodnot nemovitostí všech Dceřiných společností;
- (c) Peněžních prostředků Podfondu; a
- (d) součtu Pro-rata hodnot peněžních prostředků všech Dceřiných společností.

Skupina znamená Podfond a jakoukoli Dceřinou společnost.

Tržní hodnota nemovitosti znamená hodnotu Nemovitosti, která je v účetnictví kteréhokoli člena Skupiny evidována jako jeho majetek, určenou na základě Znaleckého posudku k rozhodným datům určených podle těchto Emisních podmínek.

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

- (a) zapůjčené peněžní prostředky;
- (b) peněžité dluhy vůči třetím osobám související s výstavbou, správou a údržbou Nemovitosti;
- (c) peněžité dluhy vůči kterémukoli orgánu veřejné moci České republiky;
- (d) úvěr na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (*debentures*), akcie sloužící jako zajištění dluhu třetí osoby (*loan stock*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj;
- (e) akcie s přednostním právem na výplatu podílu na vlastních zdrojích nebo na likvidačním zůstatku společnosti (*redeemable preference shares*);
- (f) faktoring nebo jiné úplatné postoupení pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle CAS, příslušných účetních předpisů nebo IFRS);
- (g) Leasing;
- (h) jakoukoli derivátovou transakci uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (příčemž pro účely výpočtu výše Zadluženosti se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce);
- (i) jakékoli náhradní plnění třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila dluh dlužníka (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (*indemnity*), záruky (*bond*), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou dodavatelského úvěru v souvislosti s běžnou obchodní činností příslušné osoby);
- (j) částku jakéhokoli dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy s odloženou účinností v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; a (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 120 dní po termínu dodání;
- (k) jinou transakci, která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru; nebo
- (l) ručení, finanční záruka, slib odškodnění (*indemnity*) nebo obdobný závazek, s výjimkou tohoto typu zadluženosti, která vznikla z důvodu zajištění nebo utvrzení úročených dluhů člena Skupiny v rozsahu, ve kterém jsou tyto dluhy zahrnuty do výpočtu Poměru LTV.

Zadlužeností však žádném případě není následující zadluženost:

- (a) dluhy kteréhokoli člena Skupiny, které jsou podřízené dluhům z Dluhopisů;
- (b) existující nebo budoucí dluhy kteréhokoli člena Skupiny na vrácení záloh, které byly členovi Skupiny poskytnuty v souvislosti s koupí nebo budoucí koupí Nemovitosti; a
- (c) ručení, finanční záruka, slib odškodnění (*indemnity*) nebo obdobné závazky, které vznikly z důvodu zajištění nebo utvrzení úročených dluhů člena Skupiny v rozsahu, ve kterém jsou tyto dluhy zahrnuty do výpočtu Poměru LTV.

Znalec znamená osobu oprávněnou poskytovat odborné služby v oblasti oceňování nemovitostí, kterou Emitent pověřil vypracováním Znaleckého posudku.

Znalecký posudek znamená znalecký valuační posudek Nemovitosti vypracovaný Znalcem v souladu s obecně uznávanými principy a postupy pro oceňování nemovitostí, přičemž Residuální hodnotou může být oceňován pouze pozemek, ke kterému bylo vydáno stavební povolení a developerský projekt související s tímto pozemkem dosud nebyl dokončen v souladu s aktuální projektovou dokumentací.

Residuální hodnota znamená hodnota Nemovitosti vypočítaná residuální metodou dle definice Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)¹², přičemž bude zohledněno následující:

- (a) tržní hodnota bude ve výpočtu stanovena jako Gross Development Value (**GDV**) po odečtení (i) nákladů potřebných na dokončení projektu a (ii) zisku developera („developer's profit“) tak jak je definovaný dle RICS;
- (b) při výpočtu GDV budou zohledněny již realizované prodeje v rámci projektu k datu ocenění;
- (c) ocenění bude zohledňovat již proinvestované náklady ze strany Společnosti / projektové společnosti k datu ocenění;
- (d) ocenění bude v čase zohledňovat, a tedy snižovat zisk developera („developer's profit“), který vstupuje do výpočtu „market value“.

5. Výnos

5.1 Způsob úročení, výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,75 % p.a. („**Úroková sazba**“).

Výnosové období znamená roční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující roční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje). Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne dle článku 7.3.

Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje.

Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období ročně zpětně, vždy 21. května každého roku („**Den výplaty úroků**“), a to v souladu s článkem 7 Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 21. květnu 2025.

5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů, Dnem předčasné splatnosti, Dnem odkupu nebo Dnem předčasné 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 až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor obdrží veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

5.3 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije úrokové konvence pro výpočet úroku „BCK standard 30E/360“ (tzn., že pro účely výpočtu

¹² Shrnutí principů residuální metody jsou dostupné na: <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/valuation-of-development-property>

úrokového výnosu se má za to, že jeden rok obsahuje 360 dnů rozdělených do 12 měsíců po 30 kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní).

5.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu náležící k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a Úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem).

Částka úrokového výnosu náležící k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, Úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3.

Jakákoliv další částka splatná dle těchto Emisních podmínek příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13.

6. Splacení a odkoupení Dluhopisů

6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k (i) předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k (ii) odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku podle těchto Emisních podmínek, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

6.2 Odkoupení dluhopisů

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

6.3 Zánik dluhopisů

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají, ledaže Emitent rozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení.

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.

6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně) má Emitent právo předčasně splatit buď (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni nebo (ii) část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty úroků (každý takový den pod bodem (i) nebo (ii) jako „**Den předčasné splatnosti**“), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 nejpozději 40 dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti.

Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo její část a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti.

Pokud Den předčasné splatnosti podle tohoto článku 6.4 nastane v období od 1. výročí Data emise (včetně) do 4. výročí Data emise (včetně), je Emitent povinen uhradit Vlastníkům dluhopisů vedle předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů a příslušného úrokového výnosu též mimořádný výnos Dluhopisu odpovídající 1/60 (jedné šedesátině) ročního úrokového výnosu Dluhopisů za každý celý kalendářní měsíc, který ke dni předčasného splacení zbýval do Dne konečné splatnosti.

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

Výplatu mimořádného úrokového výnosu Dluhopisu může Emitent provést pouze ke Dni předčasné splatnosti, přičemž jinak se na výplatu mimořádného úrokového výnosu Dluhopisu použijí přiměřeně ustanovení těchto Emisních podmínek ohledně výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisů.

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

6.5 Odkup dluhopisů z rozhodnutí Vlastníka dluhopisů

Pro účely tohoto článku se Změnou ovládnání rozumí situace, kdy pánové Tomáš Raška, dat. nar. 23. května 1978, bytem Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00 Praha 4, spolu s panem JUDr. Petrem Krátkým dat. nar. 4. ledna 1975, bytem Švabinského 816/46, Chodov, 149 00 Praha 4, dohromady přestanou vlastnit přímý nebo nepřímý podíl na hlasovacích právech Společnosti v rozsahu alespoň 50 %.

V případě, že dojde ke Změně ovládnání, oznámí Emitent tuto skutečnost bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 3 Pracovních dnů poté, co se o takové skutečnosti dozví, písemně Administrátorovi, a dále též Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13. V případě, že dojde ke Změně ovládnání, je Vlastník dluhopisů oprávněn podle svého rozhodnutí požádat Emitenta o odkup všech svých Dluhopisů (tj. před Dnem konečné splatnosti dluhopisů) písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny („**Oznámení o odkupu**“), a to vždy za 101 % jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni odkupu (jak je tento pojem definován níže) navýšené o odpovídající alikvotní úrokový výnos dle článku 5 těchto Emisních podmínek. Emitent má povinnost od takového Vlastníka dluhopisů jím vlastněné Dluhopisy odkoupit s tím, že všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými do 30 dnů od okamžiku, kdy Vlastník dluhopisů doručil Oznámení o odkupu Administrátorovi („**Den odkupu**“).

Oznámení o odkupu musí být doručeno Administrátorovi nejpozději 30 dnů ode dne, kdy se Vlastník dluhopisů dozvěděl o Změně ovládnání nebo se o této změně dozvědět mohl.

V Oznámení o odkupu je nutno uvést počet všech kusů Dluhopisů, majetkový účet, typ účtu a název obchodníka, u kterého je účet veden, o jejichž odkup je v souladu s tímto článkem Emisních podmínek žádáno. Oznámení o odkupu musí být podepsáno Vlastníkem dluhopisu nebo osobou oprávněnou jednat jeho jménem, přičemž podpisy musí úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora.

Tím není dotčeno právo Vlastníka dluhopisů požádat o předčasné splacení 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a s tím dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s ustanoveními článků 9.1 a 12.4.1.

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

6.6 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů, naběhlých úrokových výnosů splatných podle ustanovení článků 6, 9 a 12.4.1 a mimořádných úrokových výnosů splatných podle ustanovení článku 6.4.

7. Platební podmínky

7.1 Měna plateb

Emitent je povinen vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách (Kč), případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokový výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za

podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

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

7.2 Den výplaty

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

7.3 Konvence pracovního dne

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty připadat na nejbližší Pracovní den, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence Pracovního dne („**Konvence pracovního dne**“).

7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

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

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

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

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

Pokud Oprávněná osoba požádá o provedení platby prostřednictvím zmocněnce, provede Administrátor platbu pouze po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie plné moci, přičemž podpis Oprávněné osoby na plné moci musí být úředně ověřen. Dokumenty vydané v zahraničí musí být superlegalizovány nebo opatřeny apostilou, nestanoví-li příslušná mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak.

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

7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny způsobem, který je pro tyto platby obvyklý, a to nejméně 5 Pracovních dnů před Dnem výplaty. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem, případně podpisy, nebo podpisem ověřeným oprávněným pracovníkem Administrátora a bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést. V případě právnických osob musí být rovněž předložen originál nebo úředně ověřená kopie platného výpisu z obchodního rejstříku Oprávněné osoby nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, ne starší šesti měsíců, přičemž soulad údajů uvedených ve výpisu s instrukcí ověří Administrátor (pokyn, výpis z obchodního rejstříku, popř. ostatní přílohy („Instrukce“).

V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily podle Haagské úmluvy o apostilaci. Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující konkrétním požadavkům Administrátora a musí obsahovat doložení oprávnění příslušné osoby jednající za Oprávněnou osobu Instrukci podepsat. 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 oprávnění nebude Administrátor povinen jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost Instrukce a neponese žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani její nesprávností či jinou vadou.

Jakákoli Oprávněná osoba, která v souladu se zákonem či mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (kterou je Česká republika vázána) má nárok na uplatnění nižší či nulové srážkové daně a hodlá jej uplatnit, je povinna doručit Administrátorovi spolu s Instrukcí aktuální doklad o svém daňovém domicilu (vždy zahrnující předmětnou výplatu výnosu), prohlášení o skutečném vlastnictví a informaci o existenci či neexistenci své stálé provozovny v České republice, jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat („Přílohy k Instrukci“). Bez ohledu na toto oprávnění nebude Administrátor prověřovat správnost a úplnost Instrukce a neponese žádnou odpovědnost za škodu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou.

Přílohy k Instrukci musí být Administrátorovi doručeny ve lhůtě stanovené pro doručení Instrukce. Oprávněná osoba může, pokud sama neuplatní nárok na částečné nebo úplné vrácení srážkové daně u příslušného finančního úřadu, doručit následně Přílohy k Instrukci dokládající nárok na uplatnění nižší či nulové srážkové daně a žádat Emitenta prostřednictvím Administrátora o refundaci srážkové daně nebo její části. Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 15 000 Kč za každou žádost o refundaci, a to z důvodu nedodržení řádné lhůty pro dodání Příloh k Instrukci dokládajících nárok na uplatnění nižší nebo nulové srážkové daně. Tato smluvní pokuta paušálně pokrývá dodatečné náklady, které Emitentovi vzniknou v souvislosti s žádostí o

refundaci, dodatečnou administrativu, korespondenci a komunikaci s příslušnými úřady. Emitent vyplatí příslušné Oprávněné osobě částku odpovídající refundované srážkové dani poté, kdy: (i) Oprávněná osoba uhradila Emitentovi smluvní pokutu podle tohoto odstavce (pokud se její úhrady Emitent v daném případě nevzdal) a zároveň (ii) Emitent již obdržel danou částku od příslušného finančního úřadu. Emitent není nad rámec podání žádosti o refundaci srážkové daně či její části povinen činit v této věci jakékoli další kroky a podání, účastnit se jakýchkoli jednání nebo jakýkoli nárok vymáhat či asistovat s jeho vymáháním.

V den, kdy Emitent uhradil na příslušný účet Administrátora veškeré peněžní prostředky odpovídající dluhům z Dluhopisů splatných k určitému Dni výplaty, Emitentovy dluhy z Dluhopisů splatných k tomuto Dni výplaty zanikají a Administrátorovi vzniká ve vztahu k Oprávněným osobám povinnost provést příslušné platby na splacení dluhů z Dluhopisů splatných k takovému Dni výplaty. Povinnost Administrátora v souladu s předchozí větou uhradit Oprávněným osobám dlužné částky v souvislosti s Dluhopisy je splněna řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou a včas podanou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v českých korunách, nebo (ii) odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách. Pokud Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci, tak povinnost Administrátora uhradit Oprávněným osobám dlužné částky v souvislosti s Dluhopisy je splněna řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručenou řádnou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora. Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za dobu prodlení způsobenou opožděným zasláním Instrukce.

Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku nebo (ii) tím, že Instrukce nebo 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 doplatek, náhradu či úrok za dobu prodlení.

7.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud se tato změna nedotkne postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s ustanovením článku 13 těchto Emisních podmínek. V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze jako o Změně zásadní povahy.

8. Zdanění

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

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

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

Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy členského státu Vlastníků dluhopisů mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

V podrobnostech viz kapitulu XII. Zdanění a devizová regulace v České republice.

9. Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech porušení

9.1 Případy porušení

Emitent je povinen svolat Schůzi, pokud nastane a trvá Případ porušení, přičemž pro účely tohoto článku 9.1 Případ porušení „trvá“, dokud není napraven, a takto svolaná Schůze může Kvalifikovanou většinou rozhodnout, že Vlastník dluhopisů může písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny („**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, které vlastní a které po doručení Oznámení o předčasném splacení nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu z těchto Dluhopisů v souladu s článkem 5 těchto Emisních podmínek, a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek.

Pokud Schůze svolaná podle předchozího odstavce nerozhodne, že Vlastníci dluhopisů mohou požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dle předchozího odstavce, může každá Osoba oprávněná k účasti na schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.2.1) a která podle zápisu ze Schůze hlasovala pro předčasné splacení nebo se příslušné Schůze nezúčastnila („**Žadatel**“), podle své úvahy Oznámením o předčasném splacení požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni účasti na schůzi (jak je definován níže) a které od té doby nezcižila, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu z těchto Dluhopisů v souladu s článkem 5, a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s článkem 9.2. Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5, jinak toto jeho právo zaniká.

Oznámení o předčasném splacení musí obsahovat počet Dluhopisů, o jejichž splacení se žádá a majetkový účet Vlastníka dluhopisu. Oznámení o předčasném splacení musí být písemné, podepsané osobami oprávněnými jednat jménem Vlastníka dluhopisů, přičemž jejich podpisy musejí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve lhůtě podle předchozí věty též doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 (Platební podmínky).

Případ porušení znamená každou z následujících situací:

(a) Neplacení

Jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a zůstane neuhrazená déle než 10 Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

(b) Porušení jiných povinností

Emitent nesplní nebo poruší jakoukoli svojí podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v bodě (a) výše) vyplývající z těchto Emisních podmínek (pro vyloučení pochybností se za takovou povinnost, aniž je dotčen článek 4.1.2, považuje porušení jakékoli povinnosti Emitenta uvedené v článku 4, ale nepovažuje skutečnost zakládající právo Vlastníka dluhopisu požadovat odkup Dluhopisů podle článku 6.5) a takové nesplnění nebo porušení nebude napraveno po uplynutí 30 dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

- (c) **Křížové neplnění Emitenta**
- Jakýkoli peněžitý dluh zahrnutý v Podfondu v souhrnné výši alespoň 50 000 000 Kč nebo ekvivalent této částky v jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinnosti Emitentem nebo (ii) není uhrazen v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 30 Pracovních dnů.
- (d) **Křížové neplnění Skupiny**
- Jakékoli peněžité dluhy členů Skupiny v souhrnné výši alespoň 10 % součtu Hodnot zadluženosti všech členů Skupiny (i) se stanou předčasně splatnými před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinnosti jakéhokoli člena Skupiny nebo (ii) nejsou uhrazeny v okamžiku, kdy se stanou splatnými, a takové prodlení trvá déle než 15 Pracovních dnů.
- (e) **Protiprávnost**
- Dluhy z Dluhopisů se stanou právně nevymahatelnými (byť jen částečně), budou v rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli svou povinnost podle Emisních podmínek nebo v souvislosti s Dluhopisy.
- (f) **Nezřízení či zrušení zajištění**
- Nedojde ke zřízení Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů za podmínek a ve lhůtách určených v článku 3.3 a toto porušení není napraveno nejpozději 5 Pracovních dnů poté, kdy k porušení došlo, nebo po zřízení Zajištění toto Zajištění zanikne nebo přestane být kdykoliv nebo z jakéhokoliv důvodu platné nebo účinné a Emitent nezajistí zřízení nového zajištění, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním Zajištěním, ani do 20 Pracovních dní od okamžiku zániku platnosti nebo účinnosti Zajištění.
- (g) **Zástavní práva ze Zajištění se nestanou zástavními právy prvního pořadí**
- Zástavní práva zřízená na základě Zástavní smlouvy 1 a Zástavní smlouvy 2 se nejpozději do 7 Pracovních dní následujících po dni, ve kterém byly v celém rozsahu uhrazeny veškeré dluhy ze Společností dříve vydaných dluhopisů s názvem NATLAND R. 5,47/24, ISIN: CZ0003521643, s datem emise 27. května 2019 a jednorázovou splatností dne 27. května 2024, které byly vydány v celkové jmenovité hodnotě ve výši 450 000 000 Kč, nestanou zástavními právy prvního pořadí.
- (h) **Ukončení kotace Dluhopisů**
- Dluhopisy nebudou nejpozději k Datu emise přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo jiném regulovaném trhu, který Regulovaný trh BCPP nahradí (popř. na obdobném trhu nástupce BCPP) nebo z důvodu porušení povinnosti či rozhodnutí Emitenta přestanou být Dluhopisy, které byly na základě žádosti Emitenta přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo na jiném trhu BCPP (nebo jejího nástupce), který Regulovaný trh nahradí.
- (i) **Soudní a jiná rozhodnutí**
- Emitent jednající na účet Podfondu nebo Dceřiná společnost nesplní platební povinnost pravomocně uloženou příslušným orgánem, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku odpovídající 15 % Skupinových aktiv podle posledního uveřejněného Certifikátu o poměru LTV, a to ani ve lhůtě 30 dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi či příslušné Dceřiné společnosti nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí.
- (j) **Exekuční řízení**

Dojde k omezení v nakládání, výkonu rozhodnutí nebo exekuci či obdobnému řízení ohledně jakékoli části majetku Podfondu, jehož hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku odpovídající 15 % Skupinových aktiv podle posledního uveřejněného Certifikátu o poměru LTV, a toto omezení nebude zrušeno či toto řízení zastaveno či zrušeno do 50 dnů.

(k) Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí veřejného orgánu nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta o zrušení Společnosti nebo Podfondu s likvidací.

(l) Ukončení činnosti

Společnost přestane podnikat, přestane provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost nebo přijde o oprávnění k výkonu své hlavní podnikatelské činnosti.

(m) Insolvence

(i) Společnost navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek z neinvestiční činnosti nebo majetek Podfondu či povolení reorganizace nebo zahájení obdobného řízení („**Insolvenční návrh**“), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů; (ii) je vydáno rozhodnutí o úpadku Společnosti či Podfondu; (iii) Insolvenční návrh je soudem zamítnut z důvodu, že majetek Společnosti z neinvestiční činnosti či Podfondu nepokryje náklady a výdaje spojené s insolvenčním řízením; nebo (iv) Společnost (Emitent) navrhne nebo uzavře dohodu o narovnání, sestavení časového harmonogramu plnění pohledávek nebo jiné úpravě svých dluhů, protože je není schopen plnit řádně a včas.

Pro vyloučení pochybností se zde výslovně stanoví, že tento bod (m) se v žádném případě netýká žádného podfondu zřízeného Společností jiného než Podfondu.

9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy bylo Vlastníkem dluhopisů doručeno Emitentovi na adresu Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů), ledaže příslušný Případ porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.3.

9.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné zpětvzetí

Oznámení o předčasném splacení může být Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ohledně jeho Dluhopisů a jen pokud je zpětvzetí adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději 8 Pracovních dnů předtím, než se příslušné částky stávají splatnými podle předchozího článku 9.2. Toto zpětvzetí však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

9.4 Další podmínky předčasného splacení

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

10. Promlčení

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím 3 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

11. Administrátor a Kotační agent

11.1 Administrátor

Administrátorem je J&T BANKA a Určená provozovna je na následující adrese:

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

Emitent je oprávněn kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb, pokud taková změna nebude mít negativní vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13. Tato změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 dnů ode dne oznámení, ledaže je v ní stanoveno pozdější datum účinnosti. Avšak jakákoli změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 dnů před Dnem výplaty nebo i po něm, nabude účinnosti 30. dnem po Dni výplaty. Pokud by změna Administrátora nebo Určené provozovny měla negativní vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o této změně Schůze jako o Změně zásadní povahy.

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

11.2 Kotační agent

Kotačním agentem je J&T BANKA. Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta.

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

12. Schůze a změny Emisních podmínek

12.1 Působnost a svolání Schůze

12.1.1 Právo svolat Schůzi

Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů („Schůze“) pouze v případech:

- (a) stanovených Emisními podmínkami, platnými právními předpisy a v souladu s nimi; a
- (b) kdy Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit.

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

- (a) Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit; a
- (b) konání Schůze předpokládají Emisní podmínky nebo aplikovatelné právní předpisy.

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

Svolavatel, pokud jím je Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 12.1.3 Administrátorovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi), a (ii) uhradit Administrátorovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze (právě uvedené podmínky (i) a (ii) jsou předpokladem pro účinné svolání Schůze).

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

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

- (a) Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko či souhlas Vlastníků dluhopisů pouze v případě:
 - (i) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle Zákona o dluhopisech vyžaduje („**Změna emisních podmínek**“);
 - (ii) kdy je jeho povinnost svolat Schůzi výslovně předpokládána v Emisních podmínkách, tj. v situacích uvedených v člancích 3.2, 3.3, 3.4 a 9.1;
 - (iii) že nastaly důvody, pro které může dojít nebo došlo k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění („**Ukončení činnosti agenta pro zajištění**“);
 - (iv) požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž nesplacená jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % dosud nesplacené jmenovité hodnoty Emise;
 - (v) kdy došlo k Případu porušení.
- (b) Emitent je oprávněn, nikoli povinen, svolat Schůzi v nutných případech, a to zejména, nikoliv však, výlučně k navržení společného postupu, pokud by podle jeho názoru mohlo dojít k Případu porušení.

12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13, a to nejpozději 15 dnů před dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je svolavatel povinen (jsou povinni) ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) určené Emitentovi a doručené Administrátorovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na internetových stránkách Emitenta <https://www.natland.cz/natland-investicni-fond-sicav/>, sekce *Pro investory* a na internetových stránkách svého obhospodařovatele <https://www.avantfunds.cz/cs/informacni-povinnost/>.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů názvem Dluhopisu, Datem emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna uvedená v bodech (a)(i) až (a)(iii) článku 12.1.2, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) Rozhodný den pro účast na schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Zásaditosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti

a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

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

Potvrzení podle předchozí věty musí být písemné (s úředně ověřenými podpisy) a v souladu s požadavky Administrátora ohledně obsahu i formy. Pokud je správce právnickou osobou, Administrátor je oprávněn požadovat, aby k tomuto potvrzení byl přiložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu správce z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než 3 měsíce před datem příslušné Schůze. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

12.2.2 Hlasovací právo

Počet hlasů náležejících Osobě oprávněné k účasti na schůzi odpovídá poměru nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, které vlastní k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkové nesplacené jmenovité hodnoty Emise k Rozhodnému dni pro účast na schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) hlasovat.

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

12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze Agent pro zajištění, zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků

dluhopisů ve smyslu článku 12.3.3 (není-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem.

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

12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Podfondu k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta, se pro účely výpočtu usnášeníschopnosti nezapočítávají. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se do celkového počtu hlasů hlasy náležející společnému zástupci (je-li současně Osobou oprávněnou k účasti na schůzi).

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

12.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jím jmenovaný. 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 o dluhopisech oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů další jednání a chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce bude veřejnosti přístupná na internetových stránkách Emitenta uvedených v článku 14.

12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje návrh podle článku 12.1.2 (a)(i) nebo volí a odvolává společný zástupce nebo v případech podle článků 7.6 a

9.1, je třeba Kvalifikované většiny. Pokud dále 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 do jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není usnášeníschopná, bude bez dalšího rozpuštěna.

Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek podle článku 12.1.2 (a)(i) usnášeníschopná během jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů původního termínu Schůze a ne dříve než 5 Pracovních dnů po konání původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 dnů od původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek podle článku 12.1.2 (a)(i) je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1. Lhůta pro oznámení o svolání Schůze podle článku 12.1.3 se pro účely svolání náhradní Schůze zkracuje na 5 Pracovních dnů.

12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila („**Žadatel**“), může požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede (v případě převodu toto právo zaniká). Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5 („**Lhůta pro žádost**“) písemnou žádostí („**Žádost**“) určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak toto jeho právo zaniká.

Pokud Schůze se Změnami zásadní povahy nesouhlasila, může současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s tímto jejím usnesením, je Emitent povinen předčasně splatit Osobě oprávněné k účasti na schůzi, pokud o to tato osoba požádá (taková osoba, vedle jiných osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jako „**Žadatel**“), dosud nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu, a to za předpokladu, že Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede (v případě převodu toto právo zaniká). Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5 (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jako „**Lhůta pro žádost**“) písemnou žádostí (taková žádost, vedle jiných žádostí takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jako „**Žádost**“) určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak toto jeho právo zaniká.

Všechny částky splatné Emitentem každému Žadateli, který doručil Žádost ve Lhůtě pro žádost, se stávají splatnými 30 dnů po uplynutí Lhůty pro žádost („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), ledaže se Dluhopisy stanou splatnými dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů). Emitent je oprávněn splatit příslušné částky

každému Žadateli, který doručil Žádost ve Lhůtě pro žádost, i přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

Pokud ustanovení tohoto článku 12.4 nestanoví jinak, použijí se přiměřeně ustanovení článku 7.

12.4.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá, majetkový účet, na kterém jsou Dluhopisy vedeny, typ majetkového účtu a jméno obchodníka, u kterého je účet vedený. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora. Žadatel musí ve lhůtě pro doručení Žádosti doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7.

12.5 Zápis z jednání Schůze

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 dnů od konání Schůze zápis obsahující závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo jsou Vlastníci dluhopisů, musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 dnů od konání Schůze Emitentovi na adresu Určené provozovny.

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 14 a případně způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky, je-li odlišný.

Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy, 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 Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

12.6 Upozornění

Emitent tímto ve smyslu § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech upozorňuje, že se Emisní podmínky v následujících záležitostech odchylují od § 23 odst. 4, odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech:

- (a) odchylně od § 23 odst. 4 Zákona o dluhopisech Schůze rozhoduje o možnosti Vlastníka dluhopisu požádat o předčasné splacení Dluhopisů podle článku 9.1 výše Kvalifikovanou většinou, nikoli prostou většinou;
- (b) Vlastník dluhopisu podle Emisních podmínek nemá, odchylně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, právo na odkup Dluhopisu za tržní cenu v případech, kdy podle zápisu ze Schůze (i) na Schůzi hlasoval proti návrhu na Změnu zásadní povahy, nebo (ii) se Schůze, která o takovém návrhu rozhodovala, neúčastnil;
- (c) odchylně od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel právo podle článku 12.4.1 výše, stávají splatnými až 30 dnů po uplynutí Lhůty pro žádost, nikoli 30 dnů po podání samotné Žádosti.

Pro úplnost Emitent upozorňuje na to, že pojem Změny zásadní povahy ve smyslu těchto Emisních podmínek (viz článek 16 níže) není totožný s pojmem „*změny zásadní povahy*“ ve smyslu § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech. Změny zásadní povahy ve smyslu těchto Emisních podmínek totiž nezahrnují záležitosti obecně vymezené v § 21 odst. 1 písm. d) Zákona o dluhopisech jako „*další situace, které*

vymezují emisní podmínky“, nýbrž pouze záležitosti uvedené v definici pojmu Změny zásadní povahy uvedené v článku 16 níže.

13. Změny emisních podmínek

V případech vyžadovaných zákonem lze Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna Emisních podmínek vždy vyžaduje souhlas Emitenta a Kvalifikované většiny. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že v následujících případech se ke změně Emisních podmínek souhlas Schůze nevyžaduje: (i) v rozsahu, ve kterém jde o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, nebo (ii) změna nemá negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů nebo (iii) v případě, že žádný z Dluhopisů není ve vlastnictví osoby odlišné od Emitenta.

14. Oznámení

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webové stránce Emitenta <https://www.natland.cz/natland-investicni-fond-sicav/> v jedné ze sekcí *Aktuality*, nebo *Pro investory* podle povahy příslušného sdělení a na internetových stránkách svého obhospodařovatele <https://www.avantfunds.cz/cs/informacni-povinnost/>. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění některého z oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. Pokud bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

15. Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů

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 a Emisními podmínkami (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti), je Městský soud v Praze. V případě, že bude pro spor dána věcná příslušnost okresnímu soudu, místně příslušným soudem bude Obvodní soud pro Prahu 1.

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.

16. Definice a nadpisy

Nadpisy uvedené v Emisních podmínkách nejsou rozhodné pro výklad práv a povinností z nich vyplývajících, ale slouží pouze pro lepší orientaci.

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

BCPP znamená společnost Burza cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 471 15 629, zapsanou 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, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 4308 vedenou Městským soudem v Praze.

ČNB znamená Českou národní banku ve smyslu zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance.

J&T BANKA znamená společnost J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00, Praha 8 - Karlín, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731.

Kvalifikovaná většina znamená tři čtvrtinová většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

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

Rozhodný den pro výplatu je den, který o 30 dnů předchází příslušnému Dni výplaty, přičemž pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu se příslušný Den výplaty neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Výnosové období znamená roční 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 (tento den vyjímaje); pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Změny zásadní povahy znamená usnesení Schůze o následujících záležitostech:

- (a) o Změně emisních podmínek ve smyslu článku 12.1.2(a)(i) výše;
- (b) o Ukončení činnosti agenta pro zajištění ve smyslu článku 12.1.2(a)(iii) výše; a
- (c) o požadavku na změnu v osobě Agenta pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž nesplacená jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % dosud nesplacené jmenovité hodnoty Emise ve smyslu článku 12.1.2(a)(iv) výše.

VII. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Emitentovi není, vyjma zájmů J&T BANKY v pozici Manažera, který umísťuje Dluhopisy na trhu, a společnosti J&T IB and Capital Markets, a.s., v pozici Aranžéra, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a/nebo nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

J&T BANKA působí též v pozici Administrátora a Kótačního agenta.

J&T BANKA a společnost J&T IB and Capital Markets, a.s., se podílejí na přípravě Emise a souvisejících činností, za což jim Emitent hradí odměnu. J&T BANKA a společnost J&T IB and Capital Markets, a.s., mohou být motivovány obstarat úpis Dluhopisů a Dluhopisy prodat s ohledem na jejich motivační odměny vázané na skutečně upsaný objem Dluhopisů, což může vést ke střetu zájmů.

Za účelem zamezení střetu zájmů jsou J&T BANKA a společnost J&T IB and Capital Markets, a.s., povinny přijmout preventivní opatření ve smyslu příslušných právních předpisů.

VIII. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Čistý výtěžek Emise bude primárně použit k refinancování stávajícího zadlužení Emitenta a k vnitroskupinovému financování společností ze Skupiny, které ho následně použijí na svoji podnikatelskou činnost spočívající zejména ve výstavbě rezidenčních a komerčních nemovitostí.

Emitent zamýšlí využít finanční prostředky získané z Emise k alespoň částečnému refinancování dřívější emise dluhopisů s názvem NATLAND R. 5,47/24, ISIN: CZ0003521643, s datem emise k 27. květnu 2019 a jednorázovou splatností dne 27. května 2024, které byly vydány v celkové jmenovité hodnotě ve výši 450 000 000 Kč. Emitent zamýšlí, v závislosti na objemu skutečně upsaných Dluhopisů, refinancovat dluhy z dluhopisů NATLAND R. 5,47/24 alespoň v rozsahu 300 000 000 Kč.

Kromě výše uvedeného mohou být finanční prostředky získané emisí Dluhopisů dále použity k financování zejména následujících developerských projektů společností ze Skupiny (zvolené pořadí odpovídá prioritám Emitenta):

- (a) *VILMOT s. r. o.*;
- (b) *BP Veleslavín, a. s.*;
- (c) *PALIVA JS, s. r. o.*;
- (d) *ClubHouse, a. s.*

Bližší specifikace výše uvedených projektů je uvedena v článku 4 kapitoly IX. Informace o Emitentovi.

Pokud objem skutečně upsaných Dluhopisů nebude dostatečný k financování veškerých výše uvedených záležitostí, budou tyto záležitosti financovány prostřednictvím bankovních úvěrů a/nebo budou splaceny z výnosů zde neuvedených projektů společností ze Skupiny.

K datu vyhotovení Prospektu nejsou Emitentovi známy žádné další konkrétní projekty, do kterých bude na účet Podfondu investovat prostředky získané výnosem z Emise.

Emitent bude společností ze Skupiny poskytovat financování především formou úvěrů, zápůjček nebo vložením peněžních prostředků mimo základní kapitál dané společnosti.

Dále může být výtěžek použit i na akvizice nových společností a aktiv do Skupiny.

Emitent očekává, že celkové náklady přípravy Emise, včetně provizí, poplatků a dalších nákladů nepřevýší (i) 5,9 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení (tj. 17 700 000 Kč), resp. (ii) 5,9 % z celkové jmenovité hodnoty Emise v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty Emise, včetně případného navýšení (tj. 35 400 000 Kč).

Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude 282 300 000 Kč, resp. 564 600 000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.

IX. INFORMACE O EMITENTOVI

1. Oprávnění auditoři

Účetní závěrky Společnosti průběžně vydávané za období od 1. července 2021 do 30. června 2023, které jsou součástí tohoto Prospektu na základě odkazu, a účetní závěrky Podfondu průběžně vydávané za období od 1. července 2022 do 30. června 2023, které jsou taktéž součástí tohoto Prospektu na základě odkazu, byly sestavené podle IFRS a auditovány společností:

Obchodní firma:	TPA Audit s.r.o.
Osvědčení č.:	080
Sídlo:	Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Radek Stein
Osvědčení č.:	2193
Bydliště/místo podnikání	Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4

Finanční údaje Společnosti a Podfondu byly ověřeny Auditorem, který je veden v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod oprávněním číslo 080.

Na základě ověření finančních údajů Společnosti a Podfondu Auditor emitenta vypracoval Zprávy nezávislého auditora neobsahující výhrady či varování. Zprávy nezávislého auditora jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem v části III.

Emitent podle svého nejlepšího vědomí prohlašuje, že Auditor emitenta ani žádný jeho člen nedisponují významným zájmem v Emitentovi. V souvislosti s tímto prohlášením Emitent zvažil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem ze strany Auditora emitenta, možnou předchozí účast Auditora emitenta ve statutárních orgánech Emitenta či možné propojení Auditora emitenta s jinými osobami zúčastněnými na Emisi.

Emitent prohlašuje, že požádal Auditora emitenta o audit Emitentových finančních údajů a že vypracované zprávy Auditora emitenta byly do Prospektu v uvedené formě a kontextu zařazeny se souhlasem Auditora emitenta.

2. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v části II. tohoto Prospektu.

3. Údaje o Emitentovi

Dluhopisy vydává společnost Natland investiční fond SICAV, a.s., se sídlem na adrese Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 241 30 249, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 17277 vedeném u Městského soudu v Praze („**Společnost**“), na účet svého podfondu, tzn. účetně a majetkově oddělené části jmění Společnosti, s názvem Natland nemovitostní podfond (tento podfond dále jako „**Podfond**“; Společnost jednájící na účet Podfondu dále jako „**Emitent**“) (uvedené Dluhopisy dále jako „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“). Podfond je tvořen majetkem a dluhy z investiční činnosti Podfondu. Emitent sestavuje účetní závěrku samostatně za Podfond.

Z právního hlediska Dluhopisy vydává Společnost, neboť na rozdíl od Podfondu má právní osobnost; z ekonomického hlediska však Dluhopisy vydává Podfond, neboť dluhy z Dluhopisů mohou být

uspokojeny pouze z majetku, který se nachází v Podfondu, nikoliv z majetku Společnosti, který se v Podfondu nenachází.

Emitent je nesamosprávným investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož obhospodařovatelem a administrátorem je společnost AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 275 90 241.

3.1 Základní údaje o Společnosti

Obchodní firma:	Natland investiční fond SICAV, a.s.
Místo registrace:	Česká republika
IČO:	241 30 249
LEI:	315700B1HGKKAQKPIZ13
Datum vzniku:	17. června 2011
Datum založení:	29. prosince 2010
Sídlo:	Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Rozhodné právo:	Česká republika
Telefonní číslo:	+420 267 997 748
Fax:	Společnost nemá zřízen fax.
E-mail:	info@natland.cz
Internetová webová adresa:	https://www.natland.cz/natland-investicni-fond-sicav/

(informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu)

Doba trvání:	Neomezená
Předmět podnikání Společnosti:	Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v souladu s článkem 2.1 stanov Společnosti.
Účel Společnosti:	Shromáždění peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od kvalifikovaných investorů prostřednictvím vydávání investičních akcií Podfondu a jejich investování na základě určené investiční strategie a správa takto nabytého majetku.
Právní předpisy, kterými se řídí	<ul style="list-style-type: none">• zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech („Zákon o investičních společnostech a investičních fondech“);• zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech („ZOK“);• zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („OZ“);• zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu („Starý stavební zákon“);• zákon č. 283/2001 Sb., stavební zákon („Nový stavební zákon“).

Obhospodařovatel

AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

3.2 Základní údaje o Podfondu

Název:

Natland nemovitostní podfond

Místo vzniku:

Česká republika

Datum vzniku:

1. července 2022

Právní forma:

Podfond akciové společnosti s proměnným základním kapitálem ve smyslu § 165 odst. 1 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Jde o účetně a majetkově oddělený souhrn majetku a dluhů akciové společnosti z investiční činnosti. Majetek v Podfondu nelze použít ke splnění dluhu, který není dluhem Podfondu.

Rozhodné právo:

Česká republika

Telefonní číslo:

+420 267 997 748

Fax:

Společnost nemá zřízen fax.

E-mail:

info@natland.cz

Internetová webová adresa:

<https://www.natland.cz/natland-investicni-fond-sicav/>

(informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu)

Doba trvání:

Neomezená

Účel Podfondu:

Shromáždění peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od kvalifikovaných investorů prostřednictvím vydávání investičních akcií Podfondu a jejich investování na základě určené investiční strategie a správa takto nabytého majetku.

Právní předpisy, kterými se řídí

- zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech („**Zákon o investičních společnostech a investičních fondech**“);
- zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech („**ZOK**“);
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („**OZ**“);
- zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu („**Starý stavební zákon**“);
- zákon č. 283/2001 Sb., stavební zákon („**Nový stavební zákon**“).

Obhospodařovatel

AVANT investiční společnost, a.s. IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

3.3 Události specifické pro Emitenta

Emitent si není vědom žádné události specifické pro Emitenta, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta či Skupiny s výjimkou dluhopisů popsanych v sekci 3.10 této kapitoly.

3.4 Rating Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl přidělen rating.

3.5 Významné změny struktury financování Emitenta

Emitent neprovedl od data vyhotovení poslední zveřejněné účetní závěrky Podfondu, tj. auditované mezitímní účetní závěrky k 30. červenci 2023, do data vyhotovení tohoto Prospektu žádné významné změny struktury financování Podfondu.

3.6 Popis očekávaného financování činnosti Podfondu

Podfond je financován emisemi dluhopisů, upisováním investičních akcií Podfondu kvalifikovanými investory a úvěry či zápůjčkami poskytovanými třetími osobami.

3.7 Investice

Emitent neprovedl po rozvahovém dni poslední zveřejněné auditované účetní závěrky na účet Podfondu žádné významné investice, které se svou povahou vymykají běžným investicím Podfondu a které by byly důležité pro vyhodnocení solventnosti Podfondu. Ani akvizice 100% podílu ve společnosti BOCH Investment s.r.o. se nevymyká běžné investici Podfondu a současně ani nejde o investici, která by byla důležitá pro vyhodnocení solventnosti Podfondu.

Neexistují žádné budoucí významné investice, ke kterým by se řídicí orgány Emitenta pevně zavázaly.

3.8 Historie a vývoj Emitenta

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

Emitent byl založen podle českého práva a vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 17. června 2011; původní název Emitenta byl První rezidenční uzavřený investiční fond, a.s. Následně byl název Emitenta několikrát změněn a ke dni vydání Prospektu je jeho název Natland investiční fond SICAV, a.s. Zakladatelem a jediným akcionářem Emitenta je společnost Natland Group, SE.

K 1. září 2011 došlo ke sloučení Emitenta, jako společnosti nástupnické, se zanikající společností BYTY ČAKOVICE, a.s. Na Emitenta přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti.

Dne 1. ledna 2012 došlo k rozdělení společnosti M & K Development, a.s. odštěpením sloučením, v jejímž rámci byla odštěpena část jejího jmění odpovídající Emitentově majetkové účasti na této společnosti na Emitenta jako na nástupnickou společnost.

Na Emitenta jako na jediného společníka, přešlo jmění zanikající společnosti MAIBLE, s.r.o., a to k rozhodnému dni 1. října 2014.

Důležitým milníkem pro Emitenta bylo přijetí prioritních investičních akcií na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. dne 5. února 2018.

K rozhodnému dni 1. října 2018 došlo k fúzi sloučením Emitenta se zanikající společností WESTEROS Company, s.r.o., v jejímž důsledku na Emitenta jako na jediného společníka přešlo jmění zanikající společnosti WESTEROS Company, s.r.o. Společnost WESTEROS Company, s.r.o. byla ze 100 % vlastněna Emitentem.

V roce 2019 Emitent vydal dluhopisy s názvem NATLAND R. 5,47/24 v objemu 450 000 000 Kč, kuponem 5,47 % p.a. a splatností 27. května 2024. Dluhopisy jsou obchodovány na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s. ISIN těchto dluhopisů je CZ0003521643.

V roce 2020 bylo portfolio nemovitostních projektů rozšířeno o projekty Lysolajský dvůr a Rezidence Harfistka. Projekt Rezidence Harfistka byl úspěšně dokončen v roce 2022 a všech 150 bytových jednotek bylo prodáno.

Dne 1. července 2022 byl veškerý majetek a dluhy z investiční činnosti Emitenta vyčleněn do nově zřízeného podfondu Natland nemovitostní podfond, který je účetně a majetkově odděleným jměním Emitenta.

V říjnu 2022 změnil Emitent název na stávající Natland Investiční fond SICAV, a.s.

Počátkem roku 2024 Emitent na účet Podfondu investoval do nového developerského projektu Kladno – Kročehlavy, kde vznikne během 2 etap téměř 53 tis. m² podlahové plochy.

3.9 Základní kapitál

Celkový základní kapitál Společnosti je proměnný a skládá se ze zapísovaného základního kapitálu připadající na zakladatelské akcie a základního kapitálu připadajícího na upsané investiční akcie vydávané jednotlivými podfondy. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitent založil a spravuje pouze jediný podfond (Podfond).

Zapísovaný základní kapitál Společnosti, jehož výše se zapisuje do obchodního rejstříku, činí 124 000 Kč a je rozvržený na 1 240 ks zakladatelských akcií. Zapísovaný základní kapitál Společnosti byl v celém rozsahu splacen. Prostředky upsané na zapísovaný základní kapitál Společnosti nejsou součástí majetku Podfondu. Zakladatelské akcie jsou kusovými listinnými akciemi (tj. bez jmenovité hodnoty) na jméno a jde o cenný papír ve formě na řad. Převoditelnost zakladatelských akcií je dle článku 11 stanov Společnosti omezena tím, že k převodu je nezbytný předchozí písemný souhlas představenstva Společnosti (není-li ve stanovách uvedeno jinak). Pro úplnost uvádíme, že na zakladatelských akcích vázne, s výjimkami uvedenými v čl. 11 stanov, předkupní právo ostatních vlastníků zakladatelských akcií. Toto předkupní právo však není ke dni vyhotovení Prospektu relevantní, neboť všechny zakladatelské akcie jsou ve vlastnictví Natland Group, SE.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno zejména právo podílet se na řízení Společnosti (zejména prostřednictvím hlasování na valné hromadě a práva na vysvětlení záležitostí projednávaných na valné hromadě), právo podílet se na zisku a vlastních zdrojích Společnosti a na likvidačním zůstatku Společnosti při jejím zrušení s likvidací. Další dílčí práva spojená s těmito akciemi plynou z obecné právní úpravy v ZOK a Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Se zakladatelskými akciemi je spojena vkladová povinnost vnést do Společnosti předmět vkladu. Vkladová povinnost byla ke dni vyhotovení tohoto Prospektu v celém rozsahu splněna.

Všechny zakladatelské akcie jsou zatíženy zástavním právem prvního pořadí k zajištění dluhů z dluhopisů s názvem NATLAND R. 5,47/24, ISIN: CZ0003521643, s datem emise k 27. květnu 2019 a jednorázovou splatností dne 27. května 2024, které byly vydány v celkové jmenovité hodnotě ve výši 450 000 000 Kč.

Podfond vydává investiční akcie, které mohou upsat pouze kvalifikovaní investoři ve smyslu § 272 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech a se kterými je spojeno právo na jejich odkup na účet Podfondu. Prostředky získané za úpis investičních akcií jsou součástí majetku Podfondu.

Podfond vydává dva druhy investičních akcií, a to prioritní investiční akcie a výkonnostní investiční akcie.

Prioritní investiční akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	bez jmenovité hodnoty, jde o kusové investiční akcie
Převoditelnost	bez omezení
Obchodovatelnost	akcie jsou přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP s označením „NATLAND IFPZK PIA“.
ISIN	CZ0008042801
Objem upsaných a neodkoupených akcií ke dni 29. února 2024	120 020 440 Kč

Výkonnostní investiční akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	cenný papír na řad; akcie na jméno
Jmenovitá hodnota	bez jmenovité hodnoty; jde o kusové investiční akcie
Převoditelnost	převod je možný s předchozím souhlasem statutárního orgánu Společnosti
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu
ISIN	CZ0008042090
Objem upsaných a neodkoupených akcií ke dni 29. února 2024	517 499 120 Kč

S výkonnostními investičními akciemi Podfondu je spojeno právo na jejich odkoupení na účet Podfondu, právo na podíl na zisku a na jiných vlastních zdrojích Podfondu a právo na podíl na likvidačním zůstatku Podfondu. Právo hlasovat na valné hromadě Společnosti mají vlastníci těchto akcií pouze v případě, kdy to stanoví zákon, stanovy nebo statut Podfondu. Ke dni vyhotovení Prospektu mají vlastníci těchto akcií právo hlasovat na valné hromadě hlasují pouze tehdy, pokud ZOK stanoví, že se o dané záležitosti hlasuje podle druhu akcií (vizte § 162 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech). S investiční akcií je spojena povinnost uhradit její emisní kurz.

2 480 000 ks výkonnostních investičních akcií Podfondu jsou, stejně jako zakladatelské akcie Společnosti, zatíženy zástavním právem prvního pořadí k zajištění dluhů z dluhopisů s názvem NATLAND R. 5,47/24, ISIN: CZ0003521643, s datem emise k 27. květnu 2019 a jednorázovou splatností dne 27. května 2024, které byly vydány v celkové jmenovité hodnotě ve výši 450 000 000 Kč.

3.10 Nesplacené úvěry a dluhové investiční nástroje emitované Emitentem na účet Podfondu

Emitent vydal následující dosud nesplacené dluhopisy přijaté k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, které jsou zahrnuty do dluhů Podfondu:

Dluhopisy NATLAND R. 5,47/24 (ISIN CZ0003521643) s pevným úrokovým výnosem 5,47 % p. a. v celkové jmenovité hodnotě vydaných dluhopisů 450 000 000 Kč, s datem emise 27. května 2019 a splatností 27. května 2024.

Následující tabulka obsahuje dosud nesplacené úvěry a zápůjčky, které jsou ke dni vyhotovení Prospektu, tj. k 6. květnu 2024, zahrnuty do dluhů Podfondu:

Věřitel	Výše a měna	Splatnost	Úroková sazba
TRAS otevřený podílový fond	125 000 000 Kč	Do 3 měsíců na výzvu věřitele, pokud vyzývá ke splacení částky nižší než 100 000 000 Kč; nebo do 6 měsíců na výzvu věřitele, pokud vyzývá ke splacení částky 100 000 000 Kč nebo vyšší. Věřitel může učinit výzvu ke splacení nejdříve 7. února 2025.	15,00 % p.a.
Harfa s.r.o.	62 000 000 Kč	15. května 2024	8,00 % p.a.

4. Hlavní činnosti a předmět podnikání

4.1 Hlavní činnosti prováděné Emitentem na účet Podfondu

Společnost (Emitent) je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Jedinou činností Společnosti je tak v souladu s § 95 odst. 1 písm. a) Zákona o investičních společnostech a investičních fondech shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od kvalifikovaných investorů prostřednictvím vydávání investičních akcií a jejich investování na základě určené investiční strategie a správa takto nabytého majetku. Společnost dle článku 4 svých stanov může vytvářet podfondy jako oddělené části svého jmění, které se řídí vlastní investiční strategií a cíli. Emitent od data svého vzniku k datu Prospektu nevykonával a neplánuje vykonávat žádnou další podnikatelskou činnost.

Podfond je majetkově a účetně oddělená část jmění Společnosti. Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků zejména investicemi ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí,

bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových a rekonstrukce stávajících nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, a investic do účastí v nemovitostních a jiných společnostech či družstvech. Kromě výše uvedeného lze do majetku Podfondu dle jeho statutu dále nabývat investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování, pohledávky, nástroje peněžního trhu, finanční deriváty, movité věci, směnky, komoditní deriváty a jiná doplňková aktiva s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Podfond dle statutu také může realizovat svoji investiční činnost prostřednictvím poskytování úvěrů a zápůjček, a to až do souhrnné výše odpovídající 99 % hodnoty majetku v Podfondu. Realizované nemovitostní projekty jsou následně rozprodávány koncovým zákazníkům. Podfond je svou investiční politikou růstovým investičním fondem, podíl na zisku svým investorům zpravidla nevyplácí, ale dosažený zisk reinvestuje, čímž se zvyšuje hodnota investičních akcií Podfondu.

Podfond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu a poskytování úvěrů a zápůjček, které jsou zpravidla zajištěné nemovitostmi. Investice do jiných odvětví představuje pouze marginální a doplňkovou aktivitu.

Podfond má ve svém majetku ke dni vyhotovení Prospektu následující nemovitosti:

- **Areál Na Viktorce** – pozemek na Praze 3 o výměře 358 m², na kterém Emitent hodlá realizovat 5-ti podlažní dům s osmi byty a deseti parkovacími stáními. Na projekt bylo vydáno stavební povolení, které je v právní moci.

Do majetku Podfondu dále náleží smluvní opce na nákup 100% podílu ve společnosti **Project Company Alfa, a. s.**, která je vlastníkem pozemků v Praze – Hájích o rozloze 18.903 m², na kterých hodlá vybudovat polyfunkční objekt lokálního centra se 400 byty, komerčními plochami o výměře 9.600 m² a s parkovacími místy pro rezidenty i návštěvníky obchodního centra. Pozemky jsou v územním plánu určeny k zastavění. K projektu byla zpracována architektonická studie, která je projednávána na Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

Podfond má ve svém majetku přímý nebo nepřímý podíl v následujících právnických osobách, které vlastní nemovitý majetek a které realizují developerské projekty:

- **BOCH Investment s.r.o.** - společnost nakoupená do majetku Podfondu počátkem roku 2024 za účelem developmentu v obci Kladno – Kročehlavy. Projekt se nachází v blízkosti vlakového nádraží s přímým spojením do Prahy. V rámci první etapy bude vybudováno 10 bytových domů o podlažnosti 6–7 NP a 3 bytových velkokapacitních domů o podlažnosti 13–15 NP včetně dopravní infrastruktury. Druhá, jižní etapa zahrnuje vybudování 9 bytových domů o podlažnosti 7 NP, včetně vybudování obslužné komunikace a veřejného prostranství. Na projekt zatím nebylo vydáno stavební povolení a ani územní rozhodnutí.

K 31.12.2022 činila hodnota aktiv společnosti 76.697 tis. Kč, hodnota cizích zdrojů 78.026 tis. Kč a hospodářský výsledek činil -17 tis. Kč.

Podfond vlastní v této společnosti přímý podíl na základním kapitálu ve výši 100 %.

- **ClubHouse Phase II, a. s.** – společnost realizovala výstavbu projektu Prague City Golf Apartments v Praze – Lipencích, zahrnující dva domy s celkem 33 apartmány a samostatný objekt golfové klubovny s restaurací pro Prague City Golf. Projekt byl dokončen v roce 2023. V majetku společnosti zbývají 3 apartmány o dispozici 2+kk s plochou cca 55 m², 1 apartmán 3+kk s plochou 82 m² a 1 apartmán 4+kk s plochou 99 m². K těmto jednotkám dále přísluší 12 sklepních kójí a 16 parkovacích stání. Na projekt bylo vydán kolaudační souhlas, který je v právní moci.

Společnost je dále vlastníkem zemědělské půdy v katastrálním území Lipence o ploše 22.124 m², jež je uzemním plánem evidovaná jako územní rezerva.

K 31.12.2022 činila hodnota aktiv společnosti 270.576 tis. Kč, hodnota cizích zdrojů 235.185 tis. Kč a hospodářský výsledek činil -4.692 tis. Kč.

Podfond vlastní v této společnosti přímý podíl na základním kapitálu ve výši 100 %.

- **VILMOT s. r. o.** – společnost realizuje výstavbu rezidenčního komplexu Lysolajský dvůr v Praze – Lysolajích zahrnující 43 bytových jednotek a 62 parkovacích stání s předpokládaným dokončením v 1. čtvrtletí 2025. Bytové jednotky o dispozičním řešení od 1+kk až po 4+kk jsou umístěny ve dvou nízkopodlažních blocích v blízkosti Šáreckého údolí. Aktuálně je rezervováno více než 40 % bytových jednotek. Na projekt bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení. Obě rozhodnutí jsou pravomocná.

K 31.12.2022 činila hodnota aktiv společnosti 66.192 tis. Kč, hodnota cizích zdrojů 84.250 tis. Kč a hospodářský výsledek činil -1.635 tis. Kč.

Podfond vlastní v této společnosti přímý podíl na základním kapitálu ve výši 100 %.

- **BP Veleslavín, a. s.** – společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Veleslavíně o rozloze 8.930 m², při Evropské ulici, na kterých hodlá vybudovat bytový komplex zahrnující dva bytové domy s pěti a osmi nadzemními podlažními. Oba domy budou provozně a stavebně propojovat dvě podzemní podlaží. V nižším z domů bude umístěno 32 bytových jednotek na ploše 2.733 m² a ve druhém domě pak bude situováno 43 bytů na ploše 4.281 m². Ve společných podzemních podlažích bude umístěno 113 parkovacích stání a 105 úložných kójích. K projektu byla zpracována architektonická studie, jež byla schválena odborem územního rozvoje Městské části Praha 6. Aktuálně je zpracovávána dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Na projekt zatím nebylo vydáno stavební povolení a ani územní rozhodnutí.

K 31.12.2022 činila hodnota aktiv společnosti 29.946 tis. Kč, hodnota cizích zdrojů 11.240 tis. Kč a hospodářský výsledek činil -547 tis. Kč.

Podfond vlastní v této společnosti přímý podíl na základním kapitálu ve výši 100 %.

- **PALIVA JS, s. r. o.** – společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Uhříněvsi o rozloze 4.809 m², na kterých připravuje výstavbu šestipodlažního bytového domu s 89 byty, komerčními prostorami v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání). Architektonická studie, jež byla schválena komisí územního rozvoje Městské části Praha Uhříněves, uvažuje s koncepcí terasovitého domu ve tvaru písmene U se „zeleným“ vnitroblokem, umístěným nad podzemním podlažím, kde je umístěno 89 parkovacích stání a obdobný počet úložných prostor. Aktuálně je zpracovávána dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Na projekt zatím nebylo vydáno stavební povolení a ani územní rozhodnutí.

K 31.12.2022 činila hodnota aktiv společnosti 17.554 tis. Kč, hodnota cizích zdrojů 22.091 tis. Kč a hospodářský výsledek činil -597 tis. Kč.

Podfond vlastní v této společnosti přímý podíl na základním kapitálu ve výši 100 %.

- **ClubHouse, a. s.** – společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Lipencích o rozloze 8.912 m², ke kterým bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení na soubor 7 rodinných domů. Společnost nicméně hodlá na těchto pozemcích vybudovat bytový dům s 43 byty, komerčními prostorami v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání) a dva rodinné

dvojdomy. Aktuálně jsou proto zpracovávány podklady k projednání změny stavebního povolení s dotčenými orgány státní správy a samosprávy.

K 31.12.2022 činila hodnota aktiv společnosti 41.068 tis. Kč, hodnota cizích zdrojů 39.638 tis. Kč a hospodářský výsledek činil -596 tis. Kč.

Podfond vlastní v této společnosti přímý podíl na základním kapitálu ve výši 100 %.

- **Rezidence Kubišтова s. r. o.** – společnost je vlastníkem pozemků v Praze – Podolí a Braníku o rozloze 5.828 m², na kterých hodlá vybudovat bytový dům s dvanácti nadzemními a třemi podzemními podlažními, obsahující 55 bytů o dispozicích 1+kk až 5+kk, komerčním prostorem v přízemí a nezbytným zázemím (sklepní kóje, parkovací stání) v podzemních podlažích. Pozemky jsou v územním plánu určeny k zastavění. Na projekt dosud nebylo vydáno stavební povolení a aktuálně probíhá řízení o vydání územního rozhodnutí.

K 31.12.2022 činila hodnota aktiv společnosti 76.385 tis. Kč, hodnota cizích zdrojů 89.083 tis. Kč a hospodářský výsledek činil -2.536 tis. Kč.

Podfond vlastní v této společnosti přímý podíl na základním kapitálu ve výši 50 %.

- **Nad Parkem, s.r.o.** – společnost vlastní dvě pozemkové parcely o celkové výměře 1.847 m² v katastrálním území Lipence, na kterých lze realizovat výstavbu cca 17 bytových jednotek o celkové ploše 843 m² a cca 200 m² komerčních ploch. Na projekt zatím nebylo vydáno stavební povolení a ani územní rozhodnutí.

K 31.12.2023 činila hodnota aktiv společnosti 17.236 tis. Kč, hodnota cizích zdrojů 274 tis. Kč a hospodářský výsledek činil -88 tis. Kč.

Podfond má v této společnosti nepřímý podíl na základním kapitálu ve výši 100 %.

- **Harfa s. r. o.** – společnost realizovala výstavbu projektu Rezidence Harfistka v Praze – Vysočanech, zahrnující tři domy obsahující celkem 150 jednotek určených k bydlení, 21 komerčních prostor a 239 parkovacích stání. Projekt byl dokončen v roce 2022 a aktuálně zůstává v majetku společnosti již pouze 37 parkovacích stání. Na projekt byl vydán kolaudační souhlas, který již nabyl právní moci.

K 31.12.2022 činila hodnota aktiv společnosti 393.869 tis. Kč, hodnota cizích zdrojů 243.450 tis. Kč a hospodářský výsledek činil 206.526 tis. Kč.

Podfond vlastní v této společnosti přímý podíl na základním kapitálu ve výši 100 %.

Následující tabulka ukazuje přehled zápůjček a úvěrů poskytnutých ze jmění Podfondu ke dni vyhotovení Prospektu, tj. k 6. květnu 2024 (v tis. Kč). Ani jeden z níže uvedených úvěrů nebyl žádným způsobem zajištěn.

Dlužník	Výše zápůjčky od Podfondu	Splatnost do	Výše úrokové sazby	Podřízenost
BOCH Investment s.r.o.	49 431	12.10.2027	10,60 %	TRINITY BANK a.s.
BOCH Investment s. r. o.	3 750	15.02.2029	10,60 %	TRINITY BANK a.s.

BP Veleslavín, a.s.	5 900	31.12.2025	7,60 %	Ne
BP Veleslavín, a.s.	9 700	31.12.2027	10,00 %	Ne
ClubHouse Phase II, a.s.	37 189	31.12.2024	7,60 %	Ne
ClubHouse, a.s.	31 097	31.12.2028	7,60 %	Ne
ClubHouse, a.s.	650	31.12.2028	10,00 %	Ne
Natland Group, SE (nejde o Dceřinou společnost)	116 671	Na výzvu	6,50 %	Ne
PALIVA JS, s.r.o.	17 500	31.12.2028	7,60 %	Ne
PALIVA JS, s.r.o.	9 400	31.12.2028	10,00 %	Ne
Rezidence Kubištova s.r.o.	28 800	31.12.2025	3,00 %	Ne
Rezidence Kubištova s.r.o.	9 400	31.12.2025	7,60 %	Ne
TISOVERA s.r.o.	126 646	31.12.2026	0,00 %	Ne
TISOVERA s.r.o.	2 710	31.12.2026	8,00 %	Ne
VILMOT s.r.o.	41 212	31.12.2025	7,60 %	Raiffeisenbank, a. s.
VILMOT s.r.o.	49 700	31.12.2025	7,60 %	Raiffeisenbank, a. s.

4.2 Další činnosti prováděné Emitentem

Emitent vyjma hlavní činnosti uvedené v sekci 4.1 výše žádné další činnosti nevykonává.

5. Hlavní trhy a postavení Emitenta

5.1 Konkurence na trhu rezidenčního bydlení

V letech 2021, 2022 a 2023 „TOP 30 developerů“ (dle žebříčku sestavovaného Společností pro cenové mapy ČR s. r.o.) realizovala prodeje 12 870 pražských bytů, přičemž více než 50 % z tohoto objemu prodejů uskutečnila jejich první desítka:

DEVELOPER	PRODANÉ BYTY	PODÍL NA TRHU
CENTRAL GROUP	1648	12,80 %
FINEP CZ	1354	10,52 %
METROSTAV DEVELOPMENT	670	5,21 %
YIT	625	4,86 %
SKANSKA	600	4,66 %
VIVUS	590	4,58 %
PENTAINVESTMENS	566	4,40 %
PSN	450	3,50 %
EKOSPOL	342	2,66 %

Emitent v souhrnu se svými dceřinými společnostmi, obsadil s podílem 1,05 %, v tomto srovnání 24. příčku (Zdroj: <https://www.cenovamapa.org>).

5.2 Trh rezidenčního bydlení v Praze

Poptávka po nových bytech v Praze se v roce 2023 každý kvartál zvyšovala a v posledním čtvrtletí dosáhla svého dlouhodobého průměru 1300 prodaných jednotek. Celkem se v roce 2023 prodalo 4000 nových bytů, v meziročním srovnání jde o 29% nárůst. Nabídka zůstává stabilní, nadále je ale nedostatečná pro metropoli velikosti Prahy.

V posledním čtvrtletí roku 2023 se v Praze prodalo 1300 nových bytů, což představuje meziroční nárůst o 136 % a je to o 24 % více než v předchozím čtvrtletí. V celém roce 2023 se pražský trh s novými byty vyznačoval pozvolným růstem poptávky a z nejčerstvějších dat z rezidenčního trhu vyplývá, že se prodeje vrací na úroveň před pandemií. Celkem se v roce 2023 v hlavním městě prodalo 4000 nových bytů, a to je ve srovnání s rokem 2022 nárůst o 29 %.

Na růst poptávky měly vliv i dočasné prodejní pobídky, marketingové bonusy, zaváděcí ceny v nově spuštěných projektech a snížení sazby DPH z 15 na 12 % u bytů do 120 m², které někteří prodejci promítli do cen ještě před koncem roku 2023. Vzhledem k dalšímu očekávanému uvolňování podmínek pro získání hypoték a postupnému snižování úrokových sazeb se dá v roce 2024 očekávat vyšší zájem o nové bydlení v Praze.

Zvýšená poptávka je především důsledkem stabilizace ekonomické situace a důvěry v její další pozitivní vývoj. Inflace se stabilně snižuje a probouzí se také hypoteční trh. Podle aktuálních informací Swiss Life Hypoindexu úroková sazba nových hypoték v lednu 2024 poklesla na 5,96 %, pozitivní signál

vyslala s koncem roku 2023 také Česká národní banka, která snížila základní úrokovou sazbu na 6,75 %.

V Praze bylo na konci roku 2023 volných 5 500 nových bytů, tj. mezikvartálně o 2 % méně a meziročně o 8 % více. Nabídku v roce 2023 omezily odklady některých developerských projektů způsobené pomalým prodejním tempem prvního pololetí roku 2023 a vysoké stavební náklady, především ceny stavebních materiálů. Svůj vliv měla také transformace části projektů na nájemní bydlení a přetrvávající pomalé povolování nové výstavby. Podle posledních dat ČSÚ se do listopadu roku 2023 v hlavním městě povolilo jen 3 608 bytů v bytových domech, tedy meziročně o 12,6 % méně.

Nabídka se po celý rok 2023 pohybovala na dlouhodobém průměru kolem 5 tisíc bytů, aby se ale pražský trh dostatečně saturoval, musela by se nabídka alespoň zdvojnásobit a pravidelně doplňovat novými rezidenčními projekty. V roce 2023 se však na trh dostalo ve srovnání s dlouhodobým průměrem přibližně o třetinu projektů méně.

Malý příliv nových bytových jednotek proto není dobrou zprávou pro další vývoj na trhu s novými byty. Pokud v budoucnu nedojde k naplnění potřeb nového stavebního zákona, nemůžeme očekávat výraznější pozitivní vývoj v podobě rychlejších stavebních řízení, následné doplnění nabídky a dlouhodobě udržitelný a předvídatelný vývoj koncových cen.

5.3 Vývoj průměrné ceny bytu za m² v Praze

Prodejní ceny ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 mezikvartálně mírně poklesly o 2,7 % zejména z důvodu limitovaných pobídek prodejců a promítnutí snížené sazby DPH s předstihem u části trhu. Nabídkové ceny se nadále pohybují nad hranicí 150 tisíc Kč/m², mezikvartálně vzrostly o 1,4 %. Vyplývá to z tržní analýzy developerských společností Central Group, Skanska a Trigema.

Ceny nových bytů na pražském trhu zůstávají stabilní. Průměrná prodejní cena ve čtvrtém čtvrtletí roku 2023 oproti předchozímu čtvrtletí mírně poklesla o 2,7 % na 142 511 Kč za m², v meziročním srovnání jde o 6% pokles. Nabídková cena mezikvartálně naopak mírně vzrostla o 1,4 % na 152 482 Kč za m², meziročně však došlo také k redukci o necelá 2 %. Nižší průměrná prodejní cena je dána zejména vyšším prodejem levnějších bytových jednotek v Praze 9, kde se průměrná cena pohybuje kolem 130 tisíc korun za metr čtvereční.

Důvodem jsou ale také marketingové pobídky, akční bonusy a zaváděcí ceny nově spuštěných projektů, které se i v posledním čtvrtletí roku 2023 objevovaly u řady projektů, a již zmiňovaná úprava sazby DPH. Pokud se do budoucna nebude nabídka doplňovat novými projekty, může nízká nabídka eskalovat další růst cen nových bytů v Praze. Narůst cen až o 5 % letos předpokládá také ČNB ve své nejnovější zprávě o finanční stabilitě.

(Zdroj: <https://www.hypoindex.cz/clanky/trh-s-novymi-byty-se-vraci-na-uroven-pred-krizi-mezirocne-se-prodalo-o-tretinu-vice>)

6. Organizační struktura Emitenta

6.1 Jediný vlastník zakladatelských akcií Emitenta

Jediným vlastníkem zakladatelských akcií (tj. akcií, se kterými je spojeno hlasovací právo na valné hromadě Společnosti ve všech případech) je společnost Natland Group, SE, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 029 36 992 („**Natland Group, SE**“).

Skutečným majitelem ve smyslu § 2 písm. c) zákona č. 37/2021 Sb. o evidenci skutečných majitelů, a osobou ovládající Natland Group, SE, a současně i osobou ovládající Společnost (Emitenta), je pan **Tomáš Raška, MBA, LL.M.**, narozený 23. května 1978, bytem Na vápenném 310/5, Podolí, 147 00

Praha 4, který má nepřímý podíl na hlasovacích právech v Natland Group, SE i Společnosti ve výši 90,6 %.

Vedle pana Tomáše Rašky je skutečným majitelem Společnosti (Emitenta) pan JUDr. Petr Krátký, narozený 4. ledna 1975, bytem Švabinského 816/46, Chodov, 149 00 Praha 4. JUDr. Petr Krátký však Společnost ani Natland Group, SE, neovládá.

Proti zneužití kontroly a přímého vlivu využívá Emitent zákonnou ochranu. Jedná se zejména o zákonná pravidla pro fungování podnikatelských seskupení, institut zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a institutů upravených v Zákoně o investičních společnostech a investičních fondech.

Emitent si není vědom žádných ujednání, která mohou vést ke změně kontroly Emitenta.

6.2 Natland Holding

Emitent a Skupina jsou součástí holdingové korporátní skupiny, která je definována a popsána v kapitole X. Popis Skupiny („**Natland Holding**“). Emitent je entitou, která v rámci Natland Holdingu zastřešuje a odpovídá za investice v oblasti nemovitostí a nemovitostního developmentu.

6.3 Závislost na Natland Holdingu

Emitentova hospodářská situace a schopnost uhradit z majetku Podfondu dluhy z Dluhopisů je zčásti závislá na řádném a včasném splacení úvěrů a zápůjček poskytnutých z majetku Podfondu níže uvedeným společností z Natland Holdingu (finanční údaje jsou uvedeny v tis. Kč):

Natland Group, SE – jedná se o nekonsolidované hodnoty dle účetních standardů CAS.

K datu	Bilanční suma	Dlouhodobá aktiva	Vlastní kapitál	Cizí zdroje celkem	Výše zápůjčky od Podfondu	Závazky k úvěrovým institucím	Obrat	Výsledek hospodaření zdaněním
31.12.2022	2 557 369*	1 976 049*	1 100 711*	1 456 658*	146 666*	164 021*	182 181*	-220 202*
30.06.2023	2 898 849**	2 119 127**	1 103 192**	1 795 657**	116 671**	149 240**	279 492**	2 481**

Poznámky:

* – auditovaná statutární čísla k 31. 12. 2022, dle CAS

** – neauditovaná čísla k 30. 06. 2023

Výsledek hospodaření Natland Group, SE – statutární výkazy dle CAS nejsou pro investiční skupinu srovnatelné, umožňují pouze účtování ztrát tam, kde je reálná hodnota nižší, než účetní (opravné položky k investicím), ale neumožňuje vykázání kladných hodnot na úrovni reálné ceny, pokud je vyšší než účetní. Reálné hodnoty jsou plně zohledněny v IFRS konsolidovaných výkazech. Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění činí 51 934 000 Kč.

TISOVERA, s.r.o. – jedná se o nekonsolidované hodnoty dle účetních standardů CAS.

K datu	Bilanční suma	Dlouhodobá aktiva	Vlastní kapitál	Cizí zdroje celkem	Výše zápůjčky od Podfondu	Závazky k úvěrovým institucím	Obrat	Výsledek hospodaření před zdaněním
31.12.2023	126 055	78 347	-34 079	160 016	129 356	0	37 190	6 503

7. Prognózy nebo odhady zisku

Emitent prognózu ani odhad zisku Podfondu ani Společnosti samotné neučinil.

8. Představenstvo a dozorčí rada Společnosti

8.1 Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta, který jedná za Emitenta samostatně. Představenstvu náleží obhospodařování majetku Společnosti a jejích podfondů, obchodní vedení a dohled nad činností Společnosti.

Představenstvo je jednočlenné. Jediný člen představenstva je volen valnou hromadou Společnosti, resp. jediný vlastníkem zakladatelských akcií Společnosti. Funkční období člena představenstva je 10 let, nestanoví-li smlouva o výkonu funkce jinak.

Jediným členem představenstva je společnost **AVANT investiční společnost, a.s.**, IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, která je obhospodařovatelem Společnosti ve smyslu Zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Pověřeným zmocněncem Obhospodařovatele při výkonu funkce člena představenstva Společnosti je pan **JUDr. Petr Krátký**, narozený 4. ledna 1975, bytem Švabinského 816/46, Chodov, 149 00 Praha 4. Pan JUDr. Petr Krátký je oprávněn jednat za Společnost (Emitenta) samostatně.

AVANT investiční společnost, a.s.

Vznik funkce: 1. ledna 2021

IČO: 275 90 241

Sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

LEI: 315700GIXWRX09Y4O116

Internetová webová adresa: www.avantfunds.cz

Obhospodařovatel je na základě povolení vydaného ČNB oprávněn k obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů. Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit ve smyslu § 16 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Ke dni podání žádosti o schválení Prospektu Obhospodařovatel obhospodařuje včetně Společnosti celkem 90 investičních fondů.

Obhospodařovatel dále působí v orgánech těchto právnických osob:

AFG Čtvrtý SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

AFG Sedmý SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

AFG Šestý SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

ARBITAS SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

ATERNUS SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

AVANT ENERGY SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

AVANT Finance SICAV a. s. (člen statutárního orgánu)

AVANT LOAN SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

BIDLI investiční fond SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

BOHEMIA investiční fond SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

BRIXX SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

Budějovická investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (člen statutárního orgánu)

CDP SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

City Logistic Property Fund SICAV a.s. (člen statutárního orgánu)

Clean Energy Fund SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

CONTI REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

Convenio, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (člen statutárního orgánu)

CORE CAPITAL SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

Cornerstone Investments SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

CREDITAS ASSETS SICAV a.s. (člen statutárního orgánu)

Czech Investment Fund SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

Českomoravský fond SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

Český Hrad SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

ČSNF SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

DIBITI INVESTMENT FUND SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

Dimension investiční fond SICAV a.s. (člen statutárního orgánu)

DOMOPLAN - Na Mariánské cestě SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

DOMOPLAN - Pekárenský dvůr SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

DOMOPLAN - Projekty Brno SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

DOMOPLAN SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

ECFS Credit Fund SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

EQUISOL SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

FINEZ SICAV a.s. (člen statutárního orgánu)

FLETCHER SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

FMP SICAV a.s. (člen statutárního orgánu)

FRANCO SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

GAMA SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

GARTAL Investment fund SICAV a.s. (člen statutárního orgánu)

Generalist Capital Management SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

HPT investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (člen statutárního orgánu)

Investhy SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

k1 Investments SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

Look AI Ventures SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

Mint Fund Commercial SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

MOF INVEST uzavřený investiční fond, a.s. (člen statutárního orgánu)

M&Y land SICAV a.s. (člen statutárního orgánu)

Natland investiční fond SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (člen statutárního orgánu)

NemoMix Fund SICAV a.s. (člen statutárního orgánu)

NEW EUROPE SICAV a.s. (člen statutárního orgánu)

OM Real Estate Fund SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

PREVALENT SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (člen správní rady)

PROPERITY FUND SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

Real Luxembourg investiční fond SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

REALIA FUND SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

Reticulum Fund SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

r2p invest SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

Safety Real, fond SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

SEMPER SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

SF Investments SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

SIROKY FUND SICAV a.s. (člen statutárního orgánu)

SkyLimit Industry SICAV a.s. (člen statutárního orgánu)

SPIILBERK investiční fond SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

SPM FINANCE investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (člen statutárního orgánu)

SUN Central Europe Fund SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

TOLAR SICAV a. s. (člen statutárního orgánu)

TOPELEX Partners SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

TUTAMEN SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

URBAU SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

VALOUR investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (člen statutárního orgánu)

VENDEAVOUR Private Equity Fund SICAV a.s. (člen statutárního orgánu)

Vihorev.Capital SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

VivInvest fund SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

WERO ČSEF SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

ZFP UP Premium SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

4 Gimel Investments SICAV, a.s. (člen statutárního orgánu)

JUDr. Petr Krátký

Datum narození: 4. leden 1975

Pracovní adresa: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

Vznik funkce: Pověřeným zmocněncem Obhospodařovatele od 3. září 2021

Vzdělání, praxe a další relevantní informace:

Je absolventem Institute of Technology, Sligo (IRL), Evropského polytechnického institutu, Kunovice, Zakarpatské státní univerzity, Užhorod (UKR), doktorát práv získal na Právnické fakultě Univerzity Karlovy, v Praze.

Má více než 25letou praxi ve finančních institucích. V ING pojišťovně a penzijním fondu zodpovídal za provozně finanční oddělení a oddělení operačních rizik. Působil v interním auditu České spořitelny. V GE Money Bank řídil oddělení kontroly obchodních míst divize Compliance. Ve společnosti AVANT investiční společnost, a.s. působí od roku 2014, vedl zde právní oddělení a oddělení Compliance, následně správu majetku investičních fondů širokého zaměření aktiv a roce 2020 se stal členem představenstva a investičním ředitelem, o rok později pak místopředsdou představenstva.

JUDr. Petr Krátký dále působí v orgánech těchto právnických osob:
AVANT investiční společnost, a.s. (člen statutárního orgánu)

SOKOL CHODOV, z.s. (člen statutárního orgánu)

BOHEMIA investiční fond SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

Private Equity investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

IUDICIUM PRIVATUM, z.s. (člen statutárního orgánu)

SPIILBERK investiční fond SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

Český Hrad SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

GARTAL Investment fund SICAV a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

GAMA SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

APE Development, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

r2p invest SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

AFG Sedmý SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

AFG Šestý SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

AVANT ENERGY SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

CREDITAS ASSETS SICAV a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

ECFS Credit Fund SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

Královský institut politických nauk, z. ú. (člen správní rady)

WERO ČSEF SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

EQUISOL SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

OM Real Estate Fund SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

AVANT LOAN SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

AFG Čtvrtý SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

SIROKY FUND SICAV a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

TOPELEX Partners SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

VivInvest fund SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

Investhy SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

CDP SICAV, a.s. (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

8.2 Dozorčí a kontrolní orgány

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Společnosti, zejména na to, zda se podnikatelská činnost společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Dozorčí rada má tři členy. Funkční období člena dozorčí rady je 10 let.

Dozorčí rada může zejména nahlížet do veškerých dokumentů Společnosti a kontrolovat soulad činnosti její se stanovami a zákonem. Dozorčí rada zejména přezkoumává řádné, mimořádné, konsolidované i mezitímní účetní závěrky stejně jako návrhy na rozdělení zisku či úhrady ztráty.

Přehled relevantních údajů o členech dozorčí rady je uveden níže:

**Tomáš Raška, MBA,
LL.M.**

Funkce ke dni vzniku: členem dozorčí rady Společnosti od 1. ledna 2021

Datum narození: 23. květen 1978

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

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: Tomáš Raška je absolventem Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích. Titul MBA získal na Business School Netherlands, poté pokračoval ve studiu na London International Graduate School, kde obhájil titul LL.M. V oblasti investic a consultingu působí od roku 2001. Tomáš Raška je majoritní akcionář investiční skupiny Natland Holding. Ve společnosti zodpovídá za realizaci strategie a řízení klíčových projektů napříč segmenty finančních služeb a korporátních investic, zejména v oblasti distressed assets.

Tomáš Raška, MBA, LL.M. dále působí v orgánech těchto právnických osob:

Prague City Golf, s.r.o. (člen statutárního orgánu)

Centrum Háje, a.s. (člen dozorčí rady)

N.R.P, a.s. (člen statutárního orgánu)

KARA Trutnov, a.s. (člen statutárního orgánu)

BELLO spol. s r.o. (člen statutárního orgánu)

Natland Group, SE (člen statutárního orgánu)

Natland Management, s.r.o. (člen statutárního orgánu)

Ústav nezávislé žurnalistiky, z.ú. (člen správní rady)

PRAGUE CITY GOLF CLUB z.s. (člen statutárního orgánu)

Natland Energo Holding, a.s. (člen dozorčí rady)

Raška Family Assets s.r.o. (člen statutárního orgánu)

Natland EPI, s.r.o. (člen statutárního orgánu)

Prague City Golf support, s.r.o. (člen statutárního orgánu)

Pretty Good Company s.r.o. (člen statutárního orgánu)

PCG Restaurant s.r.o. (člen statutárního orgánu)

Kongus Invest s.r.o. (člen statutárního orgánu)

Asset Holding a.s. (člen statutárního orgánu)

Ing. Karel Týc

Funkce ke dni vzniku: členem dozorčí rady Společnosti od 1. ledna 2021

Datum narození: 26. říjen 1968

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

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: Karel Týc vystudoval ČVUT. Působil jako projektový manažer administrativních budov a obchodních center ve společnosti Skanska Property Czech Republic. Před příchodem do Natlandu působil na pozici partnera a člena představenstva společnosti M&K Development, ve které se zaměřoval především na rozvoj developerských projektů. Karel Týc je odpovědný za developerskou část skupiny, řídí a vede strategii portfolia projektů v developmentu.

Ing. Karel Týc dále působí v orgánech těchto právnických osob:
Natland Real Estate, a.s. (člen statutárního orgánu)

Ing. David Manych

Funkce ke dni vzniku: členem dozorčí rady Společnosti od 1. ledna 2021

Datum narození: 8. červen 1978

Pracovní bydliště:

Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8
Po absolvování VŠE v Praze pracoval jako asistent auditora a manažer auditu v BDO, následně pak získával a uplatňoval znalosti a zkušenosti v mezinárodní skupině Telefonica a O2 v Praze a Slough/Londýně ve financích. David Manych je primárně odpovědný nejen za finanční řízení holdingových entit, ale též za majetkové účasti v segmentu finančních služeb. Spolurozhoduje o akviziční politice skupiny i jejím strategickém směřování. Vykonává dozor a naplňuje výkon akcionářských práv

Vzdělání, praxe a další relevantní informace:

Ing David Manych dále působí v orgánech těchto právnických osob:
EC Financial Services, a.s. (člen dozorčí rady)

Natland Real Estate, a.s. (člen dozorčí rady)

Natland Group, SE (člen statutárního orgánu)

Natland Management, s.r.o. (člen statutárního orgánu)

CPCFS a.s. (člen statutárního orgánu)

Natland Energo Holding, a.s. (člen dozorčí rady)

Natland Bonds s.r.o. (člen statutárního orgánu)

Manahu s.r.o. (člen statutárního orgánu)

ECFS Credit Fund SICAV, a.s. (člen dozorčí rady)

CUNIF, s.r.o. (člen statutárního orgánu)

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

Obhospodařovatel jako jediný člen představenstva Společnosti současně obhospodařuje další investiční fondy a je členem orgánů právnických osob uvedených v článku 8.1 výše, a tudíž je povinen sledovat zájmy těchto fondů a právnických osob. Důsledkem této skutečnosti může být vznik střetu zájmů mezi Společností a entitami obhospodařovaných Obhospodařovatelem. Obdobné platí i pro JUDr. Petra Krátkého, který je pověřeným zmocněncem Obhospodařovatele při výkonu funkce člena představenstva

Společnosti a současně tuto funkci zastává i ve vztahu k jiným investičním fondům nebo je členem orgánů dalších právnických osob.

Členům dozorčí rady Společnosti při výkonu jejich funkcí ve statutárních orgánech, dozorčích radách či obdobných orgánech právnických osob uvedených v článku 8.2 výše může vzniknout střet zájmů ve vztahu ke Společnosti. Důvodem je, že jako členové orgánů dalších společností jsou povinni sledovat i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob.

Emitent dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Zákon o investičních společnostech a investičních fondech, Občanský zákoník, Zákon o obchodních korporacích. Emitent se při své správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoli kodexu správy a řízení společností. Řídí se však požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

9. Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že v předešlých 12 měsících nebylo zahájeno ani neprobíhalo žádné správní, soudní nebo rozhodčí řízení, které má nebo by mohlo mít nebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta, Podfondu nebo Natland Holdingu. Emitent dále prohlašuje, že dle jeho vědomí žádné takové řízení v budoucnu ani nehrozí.

10. Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta a Natland Holdingu

Od data poslední účetní závěrky Emitenta ověřené Auditorem emitenta, tj. ode dne 30. června 2023 do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani Natland Holdingu ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta ani Natland Holdingu, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné.

11. Významné smlouvy

Emitent ani jiný člen Natland Holdingu nemá uzavřené žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku dluhů podstatných pro schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů.

12. Zveřejněné dokumenty

Po dobu 10 let od uveřejnění tohoto Prospektu jsou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento 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 16.00 hod. v sídle Emitenta:

- zakladatelská listina a aktuální stanovy Emitenta;
- statut Podfondu;
- pololetní finanční zpráva Podfondu za období 1. ledna 2023 do 30. června 2023;
- výroční zpráva Společnosti za období od 1. července 2022 do 30. června 2023;
- výroční finanční zpráva Podfondu za období 1. července 2022 do 31. prosince 2022;
- výroční finanční zpráva Společnosti za období 1. července 2021 do 30. června 2022;
- výroční zpráva Společnosti za období od 1. ledna 2020 do 30. června 2021.

Po dobu 10 let budou shora uvedené finanční výkazy k dispozici též v elektronické podobě dostupné na internetových stránkách <https://www.natland.cz/natland-investicni-fond-sicav/>.

X. POPIS SKUPINY NATLAND HOLDING

Společnost a další členové Skupiny jsou součástí investiční skupiny spadající pod mateřskou společnost NATLAND Group SE („**Natland Holding**“). Holdingová společnost **Natland Group, SE**, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 029 36 992, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 1396 („**Natland Group, SE**“) přímo vlastní 100 % zakladatelských akcií Společnosti a dále celkem 2.480.000 výkonnostních investičních akcií Podfondu ISIN CZ0008042090 („**Akcie**“).

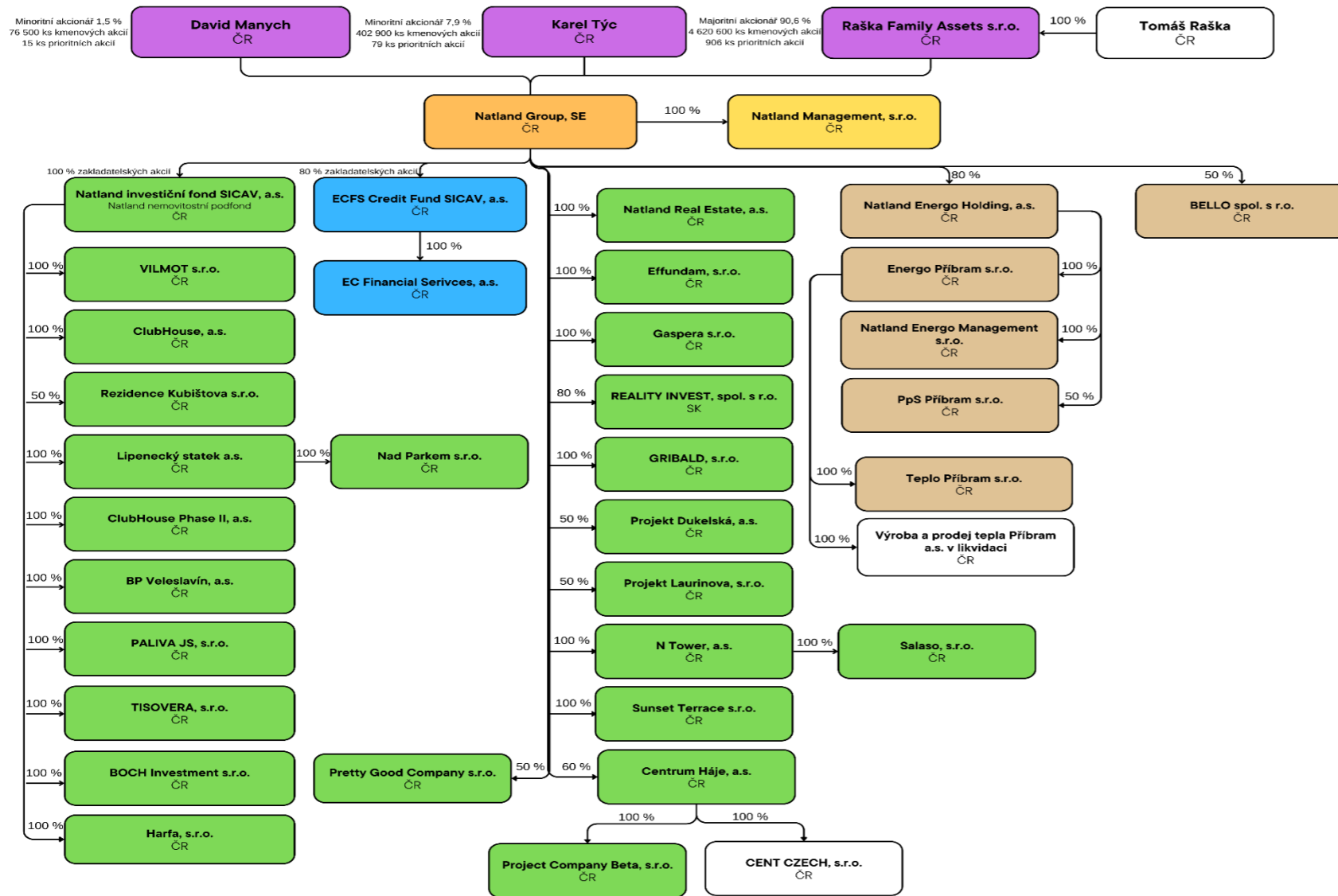
Ovládající osobou ve vztahu k Natland Group, SE je pan Tomáš Raška, MBA, LL.M., nar. dne 23. května 1978, bytem Pod rovinou 659/3, Krč, 140 00 Praha 4, který má nepřímý podíl na hlasovacích právech ve Společnosti a zapsaném základním kapitálu Společnosti ve výši 90,6 %. Akcionáři Natland Group, SE jsou dále pan Ing. Karel Týc, nar. dne 26. října 1968, bytem Březovská 486, 252 45 Zvole, který má nepřímý podíl na hlasovacích právech ve Společnosti a zapsaném základním kapitálu Společnosti ve výši 7,9 % a pan Ing. David Manych, nar. dne 8. června 1978, bytem Smrčinská 3238/6, Smíchov, 150 00 Praha 5, který má nepřímý podíl na hlasovacích právech ve Společnosti a zapsaném základním kapitálu Společnosti ve výši 1,5 %. Ovládající osobou Natland Group, SE je tak pouze pan Tomáš Raška, MBA, LL.M.

Vedle pana Tomáše Rašky je skutečným majitelem Společnosti pan JUDr. Petr Krátký, narozený 4. ledna 1975, bytem Švabinského 816/46, Chodov, 149 00 Praha 4. JUDr. Petr Krátký však Společnost ani Natland Group, SE, neovládá.

Skupina Natland Holding působí primárně na českém a slovenském trhu, kde investuje především do středně velkých firem, se strategickým zaměřením na oblast energetiky a nemovitostí (rezidenčních i multifunkčních). Do podniků a projektů, které se stanou součástí portfolia, Natland Holding přináší kvalitní finanční řízení, správu a vytížení aktiva, což vede k vyššímu tržnímu zhodnocení. V prvotní fázi jsou investice financovány zpravidla z vlastních zdrojů Natland Holdingu. Po stabilizaci přichází varianta financování například bankou.

Strukturu Natland Holdingu ke dni vyhotovení Prospektu znázorňuje následující organigram rozložený do dvou částí:

Organigram Natland Holdingu



Vysvětlivky:

V tomto grafu jsou uvedeny společnosti ovládané ovládající osobou Natland Group, SE, ke dni 28. 2. 2024 (a to včetně? společností s podílem nižším než 25% a vyšším než 1%).

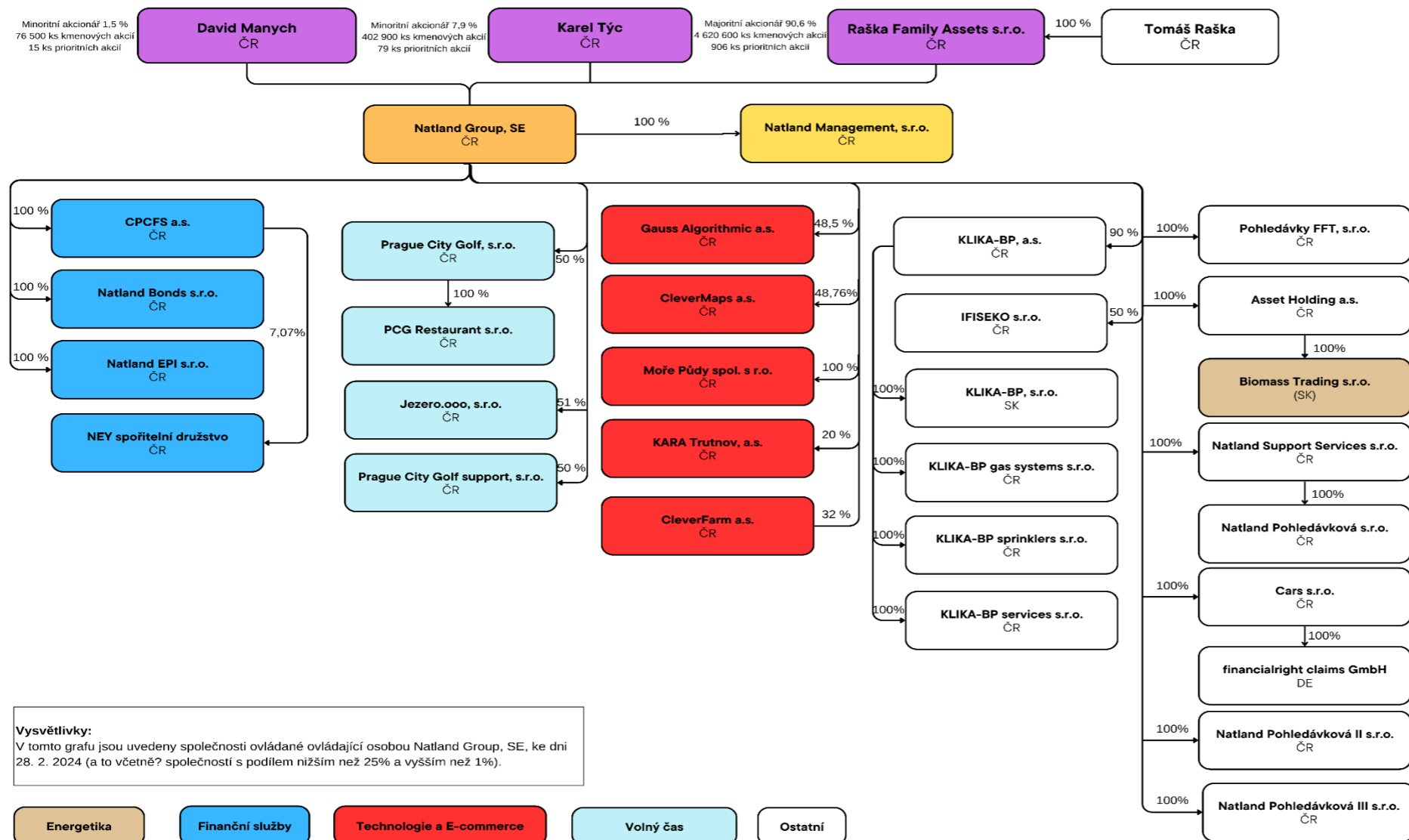
Real Estate (Rezidenční dev., komerční nemovitosti)

Energetika

Finanční služby

Ostatní

Organigram Natland Holdingu



XI. INFORMACE O TRENDECH

1. Žádná podstatná negativní změna

Od data poslední účetní závěrky Emitenta ověřené auditorem (tj. 30. června 2023) nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta a ani ve vyhlídkách Skupiny. Zároveň nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Emitenta ani Skupiny od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data Prospektu.

2. Informace o známých trendech

Emitent a Skupina jsou ovlivňováni zejména trendy působícími na trhu rezidenčního bydlení. Tento trh je ovlivněn jak makroekonomickými vlivy, tak faktory specifickými pro tento trh popsanými níže. Pandemie COVID-19 neměla na Emitenta a Skupinu významný vliv. Co se týká vlivu ruské invaze na Ukrajinu, tak Emitent nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací. V souvislosti s okupací části Ukrajiny Ruskou federací provedl Emitent identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, že není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Hned v prvním roce po zahájení konfliktu byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity, které spolu s teplou zimou 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dočasně vyšší cenou energií nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb. Ve vývoji ceny ropy lze v posledních 6 měsících před vyhotovením Prospektu sledovat sestupnou tendenci, která se blíží předválečné úrovni. Ceny zemního plynu pak k datu vyhotovení tohoto Prospektu dokonce klesly na (a v některých okamžicích i pod) předválečnou úroveň. Vzhledem k výše uvedenému Emitent nepředpokládá, že by konflikt na Ukrajině v budoucnu mohl mít významné dopady na jeho činnost.

Bezpečnostní krize v Izraeli, která započala v říjnu roku 2023, nemá na Emitentovu činnost v zásadě žádný vliv.

Zdroj: <https://www.kurzy.cz/komodity/ropa-brent-graf-vyvoje-ceny/>;
<https://www.kurzy.cz/komodity/zemni-plyn-graf-vyvoje-ceny/>

2.1 Makroekonomické vlivy

Celková zaměstnanost v roce 2023 vzrostla o 0,8 %. V samotném 4. čtvrtletí roku 2023 byla meziročně vyšší o 0,4 %, zatímco mezičtvrtletně klesla o 0,1 %. V průběhu roku 2023 byl patrný mírný růstový trend obecné míry nezaměstnanosti, která se tak v lednu roku 2023 dostala na 3,0 %. Průměrná hrubá měsíční nominální mzda ve 4. čtvrtletí roku 2023 nominálně meziročně vzrostla o 6,3 % a dosáhla 46 013 korun. Reálně průměrná mzda klesla o 1,2 %. Mezičtvrtletní nominální navýšení průměrné mzdy činilo 1,5 %.

Cenová hladina (podle deflátoru HDP) ve 4. čtvrtletí 2023 meziročně stoupla o 6,0 % a mezičtvrtletně stagnovala. Spotřebitelské ceny se loni zvýšily o 10,7 %. Jejich meziroční růst postupně během roku zpomaloval a ve 4. čtvrtletí roku 2023 spotřebitelské ceny vzrostly o 7,6 %. Mezičtvrtletně klesly o 0,4 %. Zpomaloval meziroční růst cen většiny oddílů spotřebního koše s výjimkou bydlení a energií. V hlubokém poklesu byly nadále ceny zemědělských výrobců.

Měnověpolitické úrokové sazby byly na konci roku 2023 sníženy. Očekávané snížení bylo patrné na mezibankovních úrokových sazbách s delší splatností již během podzimu, krátkodobé sazby reagovaly až v prosinci. V důsledku právě uvedeného se úrokové sazby termínovaných vkladů i úvěrů pro domácnosti a podniky ke konci roku snížily. Trend snižování tržních úrokových sazeb lze sledovat i od začátku roku 2024, a to zejména proto, že ČNB od začátku roku 2024 celkem třikrát snížila svoji

2týdenní repo sazbu, lombardní sazbu i sazbu diskontní. Ke dni vyhotovení Prospektu činila 2týdenní repo sazba 5,25 %, lombardní sazba 6,25 % a diskontní sazba 4,25 %.

(Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2023>; <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/>)

2.2 Trendy v oblasti trhu rezidenčního bydlení

Poptávka po nových bytech v Praze se v roce 2023 každý kvartál zvyšovala a v posledním čtvrtletí roku 2023 dosáhla svého dlouhodobého průměru 1 300 prodaných jednotek což představuje meziroční nárůst o 136 % a je to o 24 % více než v předchozím čtvrtletí. Celý rok 2023 se pražský trh s novými byty vyznačoval pozvolným růstem poptávky a z nejčerstvějších dat z rezidenčního trhu vyplývá, že se prodeje vrací na úroveň před pandemií. Celkem se v roce 2023 v hlavním městě prodalo 4 000 nových bytů, a to je ve srovnání s rokem 2022 nárůst o 29 %.

Zvýšená poptávka je především důsledkem stabilizace ekonomické situace a důvěry v její další pozitivní vývoj. Inflace se stabilně snižuje a probouzí se také hypoteční trh. Podle aktuálních informací ČBA Hypomonitor úroková sazba nových hypoték v prosinci 2023 poklesla na 5,65 %, pozitivní signál vyslala s koncem roku také Česká národní banka, která snížila základní úrokovou sazbu na 6,75 %. Na růst poptávky měly vliv i dočasné prodejní pobídky, marketingové bonusy, zaváděcí ceny v nově spuštěných projektech a snížení sazby DPH z 15 na 12 % u bytů do 120 m², které někteří prodejci promítli do cen ještě před koncem roku 2023. Vzhledem k dalšímu očekávanému uvolňování podmínek pro získání hypoték a postupnému snižování úrokových sazeb se dá i v roce 2024 očekávat vyšší zájem o nové bydlení v Praze.

Ceny nových bytů na pražském trhu zůstávají stabilní. Průměrná prodejní cena oproti předchozímu čtvrtletí mírně poklesla o 2,7 % na 142 511 Kč za m², v meziročním srovnání jde o 6% pokles. Nabídková cena mezikvartálně naopak mírně vzrostla o 1,4 % na 152 482 Kč za m², meziročně však došlo také k redukci o necelá 2 %. Nižší průměrná prodejní cena je dána zejména vyšším prodejem levnějších bytových jednotek v Praze 9, kde se průměrná cena pohybuje kolem 130 tisíc korun za metr čtvereční. Důvodem jsou ale také marketingové pobídky, akční bonusy a zaváděcí ceny nově spuštěných projektů, které se i v posledním čtvrtletí roku 2023 objevovaly u řady projektů, a již zmiňovaná úprava sazby DPH. Pokud se do budoucna nebude nabídka doplňovat novými projekty, může nízká nabídka eskalovat další růst cen nových bytů v Praze.

V Praze bylo na konci roku 2023 volných 5 500 nových bytů, tj. mezikvartálně o 2 % méně a meziročně o 8 % více. Nabídku v roce 2023 omezily odklady některých developerských projektů způsobené pomalým prodejním tempem prvního pololetí roku 2023 a vysoké stavební náklady, především ceny stavebních materiálů. Svůj vliv měla také transformace části projektů na nájemní bydlení a přetrvávající pomalé povolování nové výstavby. Do listopadu roku 2023 se v hlavním městě povolilo jen 3 608 bytů v bytových domech, tedy meziročně o 12,6 % méně.

Nabídka se po celý rok 2023 pohybovala na dlouhodobém průměru kolem 5 tisíc bytů, aby se ale pražský trh dostatečně saturoval, musela by se nabídka alespoň zdvojnásobit a pravidelně doplňovat novými rezidenčními projekty. V roce 2023 se však na trh dostalo ve srovnání s dlouhodobým průměrem přibližně o třetinu projektů méně. Malý příliv nových bytových jednotek proto není dobrou zprávou pro další vývoj na trhu s novými byty. Pokud v roce 2024 nedojde k naplnění potřeb nového stavebního zákona, nemůžeme očekávat výraznější pozitivní vývoj v podobě rychlejších stavebních řízení, následné doplnění nabídky a dlouhodobě udržitelný a předvídatelný vývoj koncových cen.

(Zdroj: <https://developerske-projekty.cz/trh-s-novymi-byty-se-vraci-na-uroven-pred-krizi-mezirocne-se-prodalo-o-tretinu-vice>)

2.3 Stavebnictví a bytová výstavba v České republice

Ve 3. čtvrtletí roku 2023 se počtvrté v řadě zmínil meziroční růst cen stavebních prací. Ty byly podle odhadů meziročně vyšší o 4,1 %. Oproti 2. kvartálu vzrostly ceny stavebních prací o 0,3 %. Ceny materiálů a výrobků spotřebovaných ve stavebnictví meziročně prakticky stagnovaly (0,3 %) a mezičtvrtletně klesly o 1,4 %). Ve 4. čtvrtletí 2023 ceny stavebních prací a děl proti předchozímu období vzrostly o 0,3 %. Za celý rok 2023 pak ceny stavebních prací a děl v průměru vzrostly o 6 % (za rok 2022 tento růst dosáhl 12,4 %). Ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví naopak ve 4. čtvrtletí 2023 meziročně klesly o 0,3 % a mezičtvrtletně byly nižší o 0,7 %. Za celý rok 2023 ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví vzrostly v průměru o 3,8 %. To představuje prudké zpomalení ve srovnání s rokem 2022, kdy materiály a výrobky spotřebovávané ve stavebnictví zdražily o 20,7 % a materiální náklady tak byly výraznou brzdou rozvoje stavební produkce.

Stavební produkce sice na počátku roku 2023 mezikvartálně vzrostla o 1,8 % (zčásti díky velmi mírné zimě, jež pomohla zejména pozemnímu stavitelství), v následujícím kvartálu se však výrazněji snížila (o 2,8 %). Ve 2. pololetí roku 2023 sestupný trend produkce pokračoval, byť mírnějšími tempy. Na sklonku roku 2023 tak výkon celého odvětví za vrcholem z období poslední konjunktury (3. čtvrtletí 2019) bezmála o 6 % zaostával (z toho pozemní stavitelství o 8,3 %). Ve srovnání se stejným obdobím předcházejícího roku klesala stavební produkce ve všech čtvrtletích roku 2023 a za celý rok 2023 pak o 2,4 %, k čemuž přispělo především pozemní stavitelství (-0,9 p. b.). V pozemním stavitelství je současné ochlazení poptávky nejzřetelněji zachyceno v oblasti zahajované bytové výstavby. Počet bytů od ledna do září roku 2023 meziročně propadl o sedminu (na 27,3 tis., na tříleté minimum). Pokles měl plošný charakter (i v krajském pohledu), růstový trend se zachoval jen v okrajových segmentech výstavby (nástavby k bytovým domům, adaptace nebytových budov). Vlivem vysokých finančních nákladů i nedostatku pracovníků (hlavně v menších stavebních firmách) došlo k meziročnímu propadu (o 30 %) u rodinných domů – počet zahájených bytů zde byl nejnižší za posledních osm let (11,2 tis.). Počet dokončených bytů vlivem vysoké rozestavenosti z předchozích let od ledna do září roku 2023 klesl jen mírně (-3,5 %), četnost bytů v rodinných (13,5 tis.) i bytových domech (9,0 tis.) se od výstavby z éry všeobecného stavebního „boomu“ (2008 až 2009) příliš nelišila.

(Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2023>;
<https://www.czso.cz/documents/10180/191095023/01104123q4.pdf/d56875a4-6155-4b69-9f29-400cb85db7a7?version=1.1>;
<https://www.czso.cz/documents/10180/190601455/320193-23q4a.pdf/838cb6dd-cba4-41f8-9e06-31a501d17232?version=1.1>)

XII. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

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

Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů z Dluhopisů mohou podléhat srážkové dani. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků. Emitent přebírá odpovědnost za srážku daně provedenou u zdroje.

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

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o daních z příjmů**), zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (**Krizový zákon**), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů (**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR** a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. Níže uvedené shrnutí představuje, podle názoru Emitenta racionální výklad relevantních ustanovení Zákona o daních z příjmů ve vztahu k dluhopisům.

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je koncovou osobou skutečně oprávněnou k takovému příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo deponitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

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

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

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

Dluhopis znamená pro účely této části XII Zdanění a devizová regulace v České republice jakýkoli dluhopis vydaný podle Zákona o dluhopisech.

Kupón znamená jakýkoli výnos dluhopisu s výjimkou výnosu dluhopisu, který je stanoven rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem (tj. diskontem). Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónem se rozumí rovněž Prémie za předčasnou splatnost.

Kupónový dluhopis znamená dluhopis, jehož emisní kurz je roven jeho jmenovité hodnotě. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónovým dluhopisem není takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

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

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

Prémie za předčasnou splatnost znamená jakýkoli mimořádný výnos dluhopisu vyplacený emitentem při předčasné splatnosti nebo předčasném odkupu dluhopisu.

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

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

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

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

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

Zákon o dluhopisech znamená zákon č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech.

Úrokový příjem

Daňoví rezidenti ČR

(a) Fyzické osoby

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

(b) Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 21 %. Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu zpravidla na akruální bázi.

Daňoví nerezidenti ČR

(a) Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro fyzickou osobu, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, a zároveň tato fyzická osoba není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní

smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, a to za podmínky, že jsou tyto smlouvy Českou republikou a tímto třetím státem prováděny. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Fyzická osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového priznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém priznání.

(b) Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro Právníckou osobu, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, a to za podmínky, že jsou tyto smlouvy Českou republikou a tímto třetím státem prováděny. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Právnícká osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového priznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém priznání. Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Kromě toho u této Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, srazí emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém priznání.

Právnícká osoba, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR a která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu ve formě Kupónu zpravidla na akruální bázi.

Zisky/ztráty z prodeje

Daňoví rezidenti ČR

(a) Fyzické osoby

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

- úhrn (hrubých) příjmů z prodeje všech cenných papírů fyzickou osobou nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100 000 Kč, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí) („Časový test“).

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

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky

z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

(b) Právnícké osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

Daňoví nerezidenti ČR

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

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

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

(a) Fyzické osoby

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

- úhrn (hrubých) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100 000 Kč, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí) („Časový test“).

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

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

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

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

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

(b) Právnícké osoby

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů

jsou u Právnických osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u Právnické osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů.

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

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stálé provozovně v ČR.
- Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění

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

Oznamovací povinnost

Fyzická osoba, která obdrží příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, a zároveň tento příjem v jednotlivých případech převyšší částku 5 000 000 Kč, je povinna tuto skutečnost oznámit správci daně po skončení kalendářního roku v termínu pro podání daňového přiznání. V tomto oznámení se uvede seznam všech takových příjmů spolu s popisem dalších okolností. Pokuta za nesplnění této oznamovací povinnosti včas činí až 15 % z částky neoznámeného příjmu.

V této souvislosti Emitent upozorňuje na skutečnost, že podle novely Zákona o daních z příjmů, která nabude účinnosti 1. ledna 2025, se osvobození od daně z příjmů fyzických osob na základě Časového testu nevztahuje na poměrnou část takto osvobozených příjmů, která se rovná podílu úhrnu těchto příjmů převyšujících 40 000 000 Kč a úhrnu všech příjmů osvobozených od daně na základě Časového testu.

Devizová regulace

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

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

XIII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

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

Podle Emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy vyplývajících z Emisních podmínek Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o místní příslušnosti soudu možná a právní předpis stanoví jiný místně příslušný soud.

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

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí ze strany orgánů veřejné moci v České republice se řídí právem Evropské unie, mezinárodními smlouvami a českým právním řádem. Ve vztahu k členským státům Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. 12. 2012 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 českými soudy jsou na základě reciprocity vykonatelná v ostatních členských státech Evropské unie.

Není-li mezi stranami sporu dohodnuto jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu Evropské unie nemá výlučnou příslušnost, zahraniční osoby mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právnickým osobám s bydlištěm nebo sídlem v České republice před českými soudy. V rámci tohoto 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.

Kterákoli osobě, která zahájí soudní řízení v České republice, může být uložena povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem a (ii) zaplatit soudní poplatek.

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

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

Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je

pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. V případě, že takové prohlášení o vzájemnosti nebylo vydáno, neznamená to, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. Soud k němu tak přihlédně jako ke každému jinému důkaznímu prostředku.

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

České soudy nebudou meritorně jednat o žalobě na základě porušení jakýchkoli veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu vyjma České republiky ze strany Emitenta.

XIV. ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN

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

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

- <https://www.czso.cz/documents/10180/191095023/01104123q4.pdf/d56875a4-6155-4b69-9f29-400cb85db7a7?version=1.1>
- <https://www.czso.cz/documents/10180/190601455/320193-23q4a.pdf/838cb6dd-cba4-41f8-9e06-31a501d17232?version=1.1>
- <https://komoraplus.cz/2024/02/22/rok-2023-levnejsi-byty-i-domy-ceny-pozemku-dale-rostou/>
- <https://www.kreston.cz/aktuality/aktualni-vyvoj-trhu-nemovitosti>
- https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_menove_politice/2024/zima_2024/download/zomp_2024_zima.pdf
- https://eu-solidarity-ukraine.ec.europa.eu/eu-sanctions-against-russia-following-invasion-ukraine_cs#opat%C5%99en%C3%AD-omezuj%C3%ADc%C3%AD-obchod-z%C3%A1kazy-v%C3%BDvozu-a-dovozu
- <https://www.kurzy.cz/komodity/zemni-plyn-graf-vyvoje-ceny/1MMBtu-czk-2-roky>
- <https://oenergetice.cz/energostat/ceny-aktualne/zemni-plyn>
- <https://www.cenovamapa.org>
- <https://www.hypoindex.cz/clanky/trh-s-novymi-byty-se-vraci-na-uroven-pred-krizi-mezirocne-se-prodalo-o-tretinu-vice>
- <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-3-ctvrtleti-2023>
- <https://developerske-projekty.cz/trh-s-novymi-byty-se-vraci-na-uroven-pred-krizi-mezirocne-se-prodalo-o-tretinu-vice>
- <https://www.czso.cz/csu/czso/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-4-ctvrtleti-2023>
- <https://www.kurzy.cz/komodity/ropa-brent-graf-vyvoje-ceny/>
- <https://www.kurzy.cz/komodity/zemni-plyn-graf-vyvoje-ceny/>
- <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/>
- <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>
- <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/prognoza-cnb-archiv/>

ADRESY

EMITENT

Natland investiční fond SICAV, a.s.
Rohanské nábřeží 671/15, Karlín
186 00 Praha 8

MANAŽER EMISE

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

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

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

ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÍ AGENT

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

AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

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

AUDITOR EMITENTA

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