

## **UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST**

**DLUHOPISY SPOLEČNOSTI**

**VI Group Real Estate Holding s.r.o.**

**Dluhopisy VI Group 7,5/28**

**s fixním výnosem 7,5 %**

**v předpokládané celkové Jmenovité hodnotě 4 000 000 EUR**

**splatné v roce 2028**

**ISIN CZ0000002225**

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst (dále jen „**Prospekt**“) pro zaknihované podřízené dluhopisy VI Group 2028 s fixním výnosem 7,5 % (dále jen „**Dluhopisy**“) vydávané společností VI Group Real Estate Holding s.r.o. se sídlem Roľnícka 157, Bratislava - mestská časť Vajnory 831 07, Slovenská republika, IČ 54 446 198, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem Bratislava III, vložka číslo 159408/B (dále jen „**Emitent**“). Objem dluhopisů nabízených na základě tohoto Prospektu je 4 000 000 EUR. Jmenovitá hodnota dluhopisu je 1 000 EUR.

Tento Prospekt byl vyhotoven k datu 18.4.2024 v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, 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 (dále jen „**Nařízení**“). **Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) č. j. [ • ] ze dne [ • ], které nabylo právní moci dne [ • ]. Prospekt má platnost do [ • ] včetně. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti prospektu.**

Česká národní banka jakožto příslušný orgán podle Nařízení schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení.

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu, nebo potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů. ČNB při schvalování Prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit Jmenovitou hodnotu.

Tento Prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. a) Nařízení.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objeví nebo budou zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Prospektu v souladu s čl. 23 Nařízení (dále jen „**Dodatek k prospektu**“). Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn tak, aby emise Dluhopisů byla nabízena na základě aktuálního Prospektu.

Zájemci o koupi Dluhopisů by měli svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Prospektu, ale i na základě případných Dodatků prospektu.

Prospekt, Dodatky k prospektu, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://www.vigroup.sk> v oddílu Investovanie -> Dluhopisy a dále také na požádání bezplatně v provozovně Emitenta na adrese Roľnícka 157, Bratislava - mestská časť Vajnory 831 07, Slovenská republika, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod. Informace uvedené na webových stránkách, vyjma auditované konsolidované účetní závěrky za rok 2022, nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

## Obsah

I.	ZVLÁŠTNÍ SHRUTÍ.....	6
II.	ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA.....	12
1.	Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem .....	12
2.	Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí .....	15
III.	RIZIKOVÉ FAKTORY .....	30
1.	Popis významných rizik specifických pro Emitenta a společnosti ve Skupině .....	30
2.	Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy.....	35
IV.	EMISNÍ PODMÍNKY .....	38
1.	Obecná charakteristika Dluhopisů .....	39
2.	Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz, Kupní cena .....	40
3.	Status.....	41
4.	Výnos.....	41
5.	Splacení a odkoupení Dluhopisů .....	42
6.	Platby .....	43
7.	ZDANĚNÍ.....	46
8.	Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů .....	48
9.	Promlčení .....	53
10.	Administrátor .....	53
11.	Změny a vzdání se nároků.....	54
12.	Oznámení a zveřejňování dokumentů .....	54
13.	Agent pro výpočty .....	54
14.	Schůze Vlastníků dluhopisů.....	55
15.	Rozhodné právo, jazyk, spory .....	59
V.	PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ.....	60
1.	Podmínky veřejné nabídky cenných papírů .....	61
2.	Plán rozdělení a přidělování cenných papírů .....	63
3.	Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům .....	63
4.	Stanovení ceny .....	63
5.	Umístění a upisování .....	64
6.	Přijetí k obchodování a způsob obchodování .....	64
VI.	SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI.....	66
1.	Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení.....	66
VII.	FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI.....	68
1.	Historické finanční údaje.....	68

2.	Mezitímní a jiné finanční údaje.....	73
3.	Ověření historických ročních finančních údajů .....	73
VIII.	ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ .....	73
1.	Hlavní akcionáři.....	73
2.	Soudní a rozhodčí řízení .....	74
3.	Střet zájmů na úrovni správních, řídících a dozorčích orgánů a vrcholového vedení.....	74
4.	Podstatné smlouvy.....	74
IX.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY .....	75
1.	Dostupné dokumenty .....	75

## Údaje začleněné do Prospektu odkazem

Následující údaje jsou do tohoto Prospektu začleněny formou odkazu:

Informace o Emitentovi	Dokument	Strany	Odkaz
Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta k 31. 12. 2022	Zpráva nezávislého auditora	3-19	<a href="https://www.vigroup.sk/pdf/sprava-auditora.pdf?v=1710167098">https://www.vigroup.sk/pdf/sprava-auditora.pdf?v=1710167098</a>
Zpráva nezávislého auditora k 31. 12. 2022	Zpráva nezávislého auditora	1-2	<a href="https://www.vigroup.sk/pdf/sprava-auditora.pdf?v=1710167098">https://www.vigroup.sk/pdf/sprava-auditora.pdf?v=1710167098</a>

## I. ZVLÁŠTNÍ SHRUTÍ

### Oddíl 1 – Úvod

- 1.1 Název cenných papírů** Dluhopisy VI Group 7,5/28  
**ISIN** CZ0000002225
- 1.2 Emitent** VI Group Real Estate Holding s.r.o.  
Sídlo a kontaktní adresa Roľnícka 157, Bratislava - mestská časť Vajnory 831 07, Slovensko  
Email: atelier@vigroup.sk  
Telefon +421 948 132 120  
www stránky: <https://www.vigroup.sk>  
LEI: 3157004EV1OWMWYRKX91
- 1.3** Prospekt schválila Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, podatelna@cnb.cz, +420 224 411 111.
- 1.4** Datum pravomocného schválení Prospektu [ • ].
- 1.5 Upozornění**

Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek, tj. včetně jeho případných dodatků. Investor může investicí do těchto cenných papírů přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část. V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v tomto Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do těchto cenných papírů investovat.

### Oddíl 2 – Klíčové informace o Emitentovi

#### 2.1 Kdo je emitentem cenných papírů?

- 2.1.1** Emitentem cenných papírů je společnost VI Group Real Estate Holding s.r.o., založená jako společnost s ručením omezeným.

Emitent se řídí právem Slovenské republiky.

Zákonem č. 513/1990 Zb. (Obchodný zákonník), zákonem č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník), zákonem č. 455/1991 Zb. O živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), zákonem č. 595/2003 Z.z. o dani z příjmu, zákonem č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty, zákonem č. 563/2009 Z.z. o správe daní (daňový poriadok), zákonem č. 431/20023 Z.z. o účtovníctve, zákonem č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch), zákonem č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch, zákonem č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), zákonem č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), zákonem č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, pri rešpektovaní všetkých ostatných relevantných zákonov Slovenskej republiky, zákonem č. 160/2015 Z.z. (Civilný sporový poriadok), zákonem č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) , zákonem č. 7/2015 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii alebo zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

### Hlavní činnosti Emitenta

Emitent a jeho dceřiné společnosti provozují podnikatelskou činnost v oblasti nákupu, rekonstrukcí, pronájmu a výstavby nemovitostí, se zaměřením na rezidenční výstavbu prostřednictvím společností účelově založených k provedení jednoho konkrétního projektu, dále jen „**Projektová společnost**“), přičemž každý developerský projekt je reprezentovaný jednou takovou společností. Cílem Emitenta je dosahování stabilního zisku. Skupina (jak je definována níže) podniká a bude podnikat převážně na území Slovenské republiky a České republiky.

### Ovládání Emitenta

Ovládající osoba emitenta je Juraj Duška, který přímo vlastní 50% podíl na Emitentovi, a Richard Duška, který přímo vlastní 50% podíl na Emitentovi. Obě ovládající osoby jednají ve shodě.

### Jednatelé

Emitenta zastupují jednatelé, kterými jsou akcionáři emitenta.

## 2.2 Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?

Emitent vznikl dne 8. února 2022. Níže jsou uvedeny hlavní finanční údaje z konsolidované účetní závěrky Emitenta k 31. 12.2022 v porovnání s daty k datu vzniku společnosti. Vyhotovená účetní závěrka byla vypracována v souladu s mezinárodními účetními standardy (IFRS) ve znění přijatém EU. Údaje jsou uvedeny v tisících EUR.

#### Výkaz o finanční situaci

v tis EUR	31.12.2022	8.2.2022
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>65 552</b>	<b>59 747</b>
<i>Oběžná aktiva</i>	<i>54 148</i>	<i>51 156</i>
<i>Zboží</i>	<i>45 619</i>	<i>32 642</i>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>65 552</b>	<b>59 747</b>
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>29 542</i>	<i>21 459</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>26 610</i>	<i>22 497</i>
<i>Vlastní kapitál</i>	<i>9 399</i>	<i>15 790</i>

#### Výkaz zisků a ztrát a ost. úplného výsledku

v tis EUR	8.2.-31.12.2022
Provozní výnosy	24 612
Provozní náklady	24 289
<b>Provozní zisk</b>	<b>324</b>
Finanční výnosy	170
Finanční náklady	536
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>-42</b>
<b>Zisk po zdanění</b>	<b>-79</b>

#### Výkaz o peněžních tocích

v tis EUR	8.2.-31.12.2022
Peněžní tok z provozní činnosti	-79
VH za běžné období	-9 766
Vliv změn stavu pracovního kapitálu	10 949
<b>Čistý peněžní tok z provozních činností</b>	<b>1 104</b>
<b>Čistý peněžní tok</b>	<b>1 109</b>

#### Výkaz změn vlastního kapitálu

v tis EUR	8.2.-31.12.2022
Vlastní kapitál k první konsolidaci	15 790
Výsledek hospodaření minulých let	-12 689
Výsledek hospodaření běžného období	6 298
Vlastní kapitál k 31.12.2022	9 399

### 2.3. Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?

**Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí:** Výstavba, prodej a nákup nemovitostí je složitou a dlouhodobou záležitostí. V případě nepříznivé situace na realitním trhu v Bratislavě, v budoucnu i v Praze a ve Vysokých Tatrách a v jejich blízkém okolí (dále jen „Lokalita“), jeho stagnaci či poklesu, či v případě chybného nacenění nemovitostí v Lokalitách hrozí, že společnost ve Skupině nebude schopna prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala výnos nutný pro splacení úvěru nebo zápůjčky Emitenta.

**Riziko obecného negativního ekonomického vývoje:** V případě, že by se ekonomická situace zejména na Slovensku a v České republice vyvíjela opačným než očekávaným směrem (negativním), Emitent by mohl nesplnit podnikatelské plány, což by mohlo mít negativní dopad na hospodaření a na schopnost Emitenta splnit závazky, které má vůči držitelům dluhopisů.

**Riziko spojené s umístěním nemovitostí:** Pokud Emitent nebo společnost ve Skupině neodhadne výnosový potenciál Lokalit, může být obtížné realizované nemovitosti úspěšně pronajmout či prodat. V současnosti Emitent realizuje projekty v Bratislavě, v budoucnu se plánuje zaměřit i na Vysoké Tatry a Prahu a jejich blízké okolí.

**Riziko růstu pořizovacích nákladů:** Jedním z důležitých faktorů pro Emitenta jsou vstupní náklady. Developerské projekty jsou realizovány i několik let, v průběhu kterých může dojít k neočekávanému nárůstu cen vstupních materiálů. To může mít negativní dopad na schopnost Emitenta splnit závazky. Vstupní náklady na Slovensku i v České republice v roce 2022 a první polovině 2023 rostly. Od té doby stagnují.

**Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině:** Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů. Splacení dluhů vůči Emitentovi je tak závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny.

**Riziko pohybu cen nemovitostí:** Emitent a společnosti ve Skupině budou podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Neočekávané snížení tržní ceny nemovitosti v portfoliu bude mít v okamžiku prodeje nemovitosti negativní vliv na hospodářský výsledek Emitenta nebo společností ve Skupině.

### Oddíl 3 – Klíčové informace o cenných papírech

#### 3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

Emitent emitoval dluhopisy jako zaknihované cenné papíry.

Měna Dluhopisu je euro (EUR).

Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je 1 000 EUR.

Výnos je pevná úroková sazba ve výši 7,5 % p.a.

K Datu emise budou všechny dluhopisy vydány za Emisní kurz na vlastní majetkový účet Emitenta (§ 15 Zákona o dluhopisech), z něhož budou následně Dluhopisy prodávány investorům. Po Datu emise bude kupní cena odpovídat ceně, která bude stanovena emitentem na základě tržních podmínek, a která může být odlišná od Emisního kurzu, a naběhlému úrokovému výnosu k datu podpisu Kupní smlouvy.

Počet vydaných Dluhopisů je 4 000.

Den konečné splatnosti Dluhopisů je 2.5.2028 (dále jen „Den konečné splatnosti“).

Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů.

S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu Jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti nebo předčasné splatnosti a na výplatu výnosu. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti Dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti.



S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně splatit veškeré Dluhopisy k jím určenému dni („**Den předčasné splatnosti**“), a to oznámením všem Vlastníkům Dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámeným alespoň 30 dní přede Dnem předčasné splatnosti, a to jednak na internetových stránkách <https://www.vigroup.sk/> v oddílu Investovanie -> Dluhopisy a rovněž emailovou zprávou nebo dopisem.

S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat v Případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů.

S Dluhopisy je též spojeno právo Vlastníků účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu s § 21 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“), resp. emisními podmínkami Dluhopisů.

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze k takové změně emisních podmínek dle zákona vyžaduje (dále jen jako „**Změna zásadní povahy**“). Schůzi vlastníků je oprávněn svolat též vlastník dluhopisu, jde-li o případ, kdy emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě Změny zásadní povahy.

Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a podřízené dluhy Emitenta, 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 podřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou dluhů, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

### **3.2 Kde budou cenné papíry obchodovány?**

Dluhopisy nebudou obchodovány na regulovaném trhu ani v mnohostranném obchodním systému.

### **3.3 Je za cenné papíry poskytnuta záruka?**

Za Dluhopisy není poskytnuta záruka. Zaplacení jakéhokoliv dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů není zajištěno.

### **3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?**

**Riziko nesplacení:** Emitent je společností, která podléhá tržním a hospodářským vlivům. V případě úpadku Emitenta jsou závazky z Dluhopisů považovány za nezajištěné pohledávky vlastníků Dluhopisů, které budou uspokojeny až po uspokojení případných zajištěných pohledávek dalších věřitelů, budou-li taková.

**Riziko likvidity:** Dluhopisy nejsou kotovány či obchodovány na veřejných trzích či mnohostranných obchodních systémech. Z uvedeného důvodu mohou mít minimální nebo žádnou likviditu, což může způsobit, že investoři budou muset Dluhopisy držet do jejich splatnosti bez možnosti jejich prodeje a z uvedeného důvodu bude zpravidla nutné jejich držení do splatnosti.

**Riziko podřízenosti dluhopisů:** Dluhopisy jsou podřízenými dluhopisy. To znamená, že v případě vstupu Emitenta do likvidace nebo vydání rozhodnutí o úpadku Emitenta budou pohledávky na splacení jistiny Dluhopisů uspokojovány až po uspokojení Nadřazených pohledávek

**Riziko poplatků:** Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Tato skutečnost může mít negativní vliv na předpokládaný výnos z Dluhopisů z

pohledu investora. Emitent předpokládá, že celkové náklady nabídky Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Administrátora, poplatky Centrálního depozitáře, Zprostředkovatelů a některé další náklady související s nabídkou Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, nepřekročí 400 000 EUR při umístění emise v celém plánovaném objemu.

**Dluhopisy jsou nezajištěné:** Splacení dluhů Emitenta z vydaných Dluhopisů není zajištěno třetí osobou (ručitelem) ani zástavou věci nebo práva. Pohledávky plynoucí z dluhopisové emise jsou tedy závislé pouze na finanční situaci Emitenta.

**Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky:** Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na garanční plnění.

**Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem:** Emitent je oprávněn v budoucnosti přijmout další dluhové financování. Existuje proto riziko, že budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další dluhové financování nepřijal. Emitent je v současné době financován především prostřednictvím cizích zdrojů, a proto je riziko přijetí dalšího dluhového financování u Emitenta reálné.

#### **Oddíl 4 – Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů**

##### **4.1** Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?

Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice a na Slovensku. Veřejná nabídka poběží od 29.4.2024 do 22.4.2025. K Datu emise budou všechny dluhopisy vydány za Emisní kurz na vlastní účet Emitenta. Po Datu emise bude kupní cena odpovídat ceně, která bude stanovena emitentem na základě tržních podmínek, a která může být odlišná od Emisního kurzu, a naběhlému úrokovému výnosu k datu podpisu Kupní smlouvy. Emitent bude Dluhopisy prodávat kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům. Minimální hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí cena za jeden Dluhopis. Maximální celková Jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou předpokládanou Jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.

Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem, Manažerem nebo finančním zprostředkovatelem („Zprostředkovatel“) a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky koupě projednány před podpisem Smlouvy o koupi. Smlouva o koupi bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta nebo Zprostředkovatele a investora, nebo distančním způsobem.

Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k prodeji více Dluhopisů, než je celková předpokládaná Jmenovitá hodnota nabízených Dluhopisů, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, prodatý objem krátit za účelem dodržení předpokládané Jmenovité hodnoty nabízených Dluhopisů tak, že sníží počet jím prodaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu prodaných Dluhopisů (tzn. počtu prodaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu prodaných Dluhopisů byl u všech investorů stejný s tím, že výsledný počet prodaných Dluhopisů se u každého investora zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.

Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena, a to bez zbytečného odkladu po zaevidování příslušného množství Dluhopisů na

majetkovém účtu takového investora v Centrálním depozitáři, nejpozději do 20 (dvaceti) pracovních dnů po zaevidování.

Emitent předpokládá, že celkové náklady nabídky Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Administrátora, poplatky Centrálního depozitáře, Zprostředkovatelů a některé další náklady související s nabídkou Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, nepřekročí 400 000 EUR při umístění emise v celém plánovaném objemu. Distribuci Dluhopisů si Emitent zajišťuje s využitím obchodníka s cennými papíry CYRRUS, a.s., IČO 639 07 020, který může využívat služeb investičních zprostředkovatelů.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude Emitent účtovat investorovi žádné poplatky. Úpis nebo převod Dluhopisů může podléhat poplatkům a nákladům účtovaným Manažerem příslušnému investorovi podle smluvního vztahu mezi nimi. V případě využití Zprostředkovatelů bude investor hradit poplatky související se zprostředkováním obchodu s Dluhopisy dle ceníku Zprostředkovatele, nejvýše však 5 % nominální hodnoty při nákupu Dluhopisů a 1,5 % p.a. průběžně až do splatnosti. Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci Dluhopisů ve smyslu příslušných právních předpisů.

Dle vědomí Emitenta nemá s výjimkou manažera a Zprostředkovatelů žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

#### **4.2 Proč je tento prospekt sestavován?**

Tento unijní prospekt pro růst je sestavován z důvodu veřejné nabídky Dluhopisů Emitentem. Finanční prostředky získané nabídkou Dluhopisů budou použity Skupinou k následujícím účelům, přičemž Emitent nemá stanoveny priority použití výnosů z nabídky Dluhopisů:

- výtěžek z emise dluhopisů lze využít pouze k akvizici nemovitostí a financování developmentu na slovenském nebo českém trhu, vždy prostřednictvím půjčky do účelově založené nebo koupené dceřiné společnosti Emitenta. Financovat lze pouze projekty v přímém či nepřímém vlastnictví emitenta skrze zápůjčky nebo úvěry dceřiným společností.
- V současnosti je takovým projektem další etapa projektu Rendez, kterou bude developovat společnost VI GROUP Rendez s.r.o., akvizici pozemku bude realizovat SPV VI GROUP Rendez s.r.o. Náklady na akvizici pozemků se očekávají ve výši 1 925 000 EUR bez DPH - na tuto část projektu budou využity prostředky z emise dluhopisů. Pokud výtěžek z emise bude nedostatečný, Emitent dofinancuje koupi z vlastních zdrojů.
- V budoucnu mohou být zbývající prostředky z této emise použité i na jiné projekty.

Emitent předpokládá čistý celkový výtěžek nabídky 3 600 000 EUR. spočítaný jako hodnota nabízených dluhopisů k datu prospektu násobená jejich počtem a snižená o odhadované náklady nabídky.

Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.

Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů.

#### **4.3 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?**

Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna přímo Emitentem nebo prostřednictvím společnosti CYRRUS, a.s., se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 63907020, LEI: 31570010000000043551, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, spisová značka B 3800 (**Manažer**).

Emitent ani jiná osoba nežádá o přijetí k obchodování v mnohostranném obchodním systému nebo na trhu pro růst malých a středních podniků.

## **II. ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA**

### **1. Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem**

#### **1.1 Osoby odpovědné za obsah Prospektu**

Právníckou osobou odpovědnou za údaje uvedené v Prospektu je Emitent – společnost VI Group Real Estate Holding s.r.o. se sídlem Roľnícka 157, Bratislava - mestská časť Vajnory 831 07, Slovenská republika, IČ 54 446 198, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem Bratislava III, za nějž jedná jednatel.

#### **1.2 Prohlášení osob odpovědných za Prospekt**

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Prospektu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Prospektu nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Za společnost VI Group Real Estate Holding s.r.o. dne 18.4.2024



.....  
*Ing. arch. Richard DUŠKA*



.....  
*Ing. arch. Juraj DUŠKA*

### 1.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy auditora k účetní závěrce.

Auditor odpovědný za audit: AUDIT COMPANY SLOVAKIA, s.r.o., se sídlem Šamorínska 32, 821 06 Bratislava Slovensko, IČO 35683511, člen Slovenské komory auditorů, číslo licence 170 (dále jen „Auditor“).

Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, propojených osob či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, propojených osob či podíly obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta, společností ve Skupině nebo propojených osob.

Zpráva Auditora k účetní závěrce byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této závěrky byly zařazeny do Prospektu se souhlasem Auditora pro účely Prospektu.

### 1.4 Informace od třetích stran

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

Přesný zdroj či zdroje údajů jsou vždy uvedeny u konkrétních informací uvedených v rámci Základního prospektu v poznámce pod čarou, nebo v závěru příslušné podkapitoly. Jedná se o následující zdroje:

- Slovakia.statistics.sk Nehnutelnosti medziročne zlacneli po deviatich rokoch nepretržitého rastu cien, Dostupné z: [https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/products/informationmessages/inf\\_sprava\\_detail/1e72d4aa-9837-45d4-91e8-881c7c89adc1!/ut/p/z1/tVJLU8MgGPwtHnIkfClEIdfa0T5sHW2tbbk4NKVNbBNigon110scL874PMgFmNndb5cFS7zEMld1ulM2Nbk6uPtKnt7fsCHvdgMB0B0TGI4uZ1eD3kWnPw\\_x4iOAX03PYXgrrvvTEQ2Ahlh-z7\\_DEss4t4VN8MqsK5Wgao\\_SflvU3nrgDqbMnJs616ggSIUfPagrbfduDzTrbKhSKOKEIRpuKloCzRHnQcxiHqINHLYRZxu8OpX6MVPeds48MUS4PjyDdLriwFIYwA-7ocwFIP5NLOhBAR5B3yjsXle2JceAoYXdaobPM\\_blzng2R8jDgCPfmrF1Z4-PD5K4boxudXPFI\\_oxw3p1NOepOdS6Bs0kobvPwV1WVl15nfxJkPPuMMCGOcdmh0GhLSCot8TbgTLvVWI7r0n0r3nRNri-rMAw-apvF3xuwO2o9N5sFnIMRULvhHJC6yecbJEe23k3NC5fpIXsZ6IU5eAZLE0X0!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/](https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/products/informationmessages/inf_sprava_detail/1e72d4aa-9837-45d4-91e8-881c7c89adc1!/ut/p/z1/tVJLU8MgGPwtHnIkfClEIdfa0T5sHW2tbbk4NKVNbBNigon110scL874PMgFmNndb5cFS7zEMld1ulM2Nbk6uPtKnt7fsCHvdgMB0B0TGI4uZ1eD3kWnPw_x4iOAX03PYXgrrvvTEQ2Ahlh-z7_DEss4t4VN8MqsK5Wgao_SflvU3nrgDqbMnJs616ggSIUfPagrbfduDzTrbKhSKOKEIRpuKloCzRHnQcxiHqINHLYRZxu8OpX6MVPeds48MUS4PjyDdLriwFIYwA-7ocwFIP5NLOhBAR5B3yjsXle2JceAoYXdaobPM_blzng2R8jDgCPfmrF1Z4-PD5K4boxudXPFI_oxw3p1NOepOdS6Bs0kobvPwV1WVl15nfxJkPPuMMCGOcdmh0GhLSCot8TbgTLvVWI7r0n0r3nRNri-rMAw-apvF3xuwO2o9N5sFnIMRULvhHJC6yecbJEe23k3NC5fpIXsZ6IU5eAZLE0X0!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/)
- CBRE 2023 market Outlook, Dostupné z: <https://mediaassets.cbre.com/-/media/project/cbre/shared-site/insights/reports/real-estate-market-outlook-2023/market-outlook-2023-slovakia.pdf?rev=d809ddc91ebd47a3b4e4b7341ab16f41>
- Bencont.sk Kvartálna Analýza Realitného Trhu, Dostupné z:

<https://www.bencont.sk/app/cmsSiteAttachment.php?ID=516&disposition=inline>

- [Spojenaba.sk](https://www.bencont.sk/app/cmsSiteAttachment.php?ID=516&disposition=inline) V Bratislave chýba 40 000 bytov, ich chýba 40 000 bytov, ich nedostatok tlačí ceny nahor, Dostupné z: <https://spojenaba.sk/v-bratislave-chyba-40-000-bytov-ich-nedostatok-tlaci-ceny-nahor/>
- Národná banka Slovenska Opatrenia v oblasti obozretného poskytovania úverov na bývanie platné od 1. januára 2020, Dostupné z: [https://www.nbs.sk/img/documents/dohlad/makropolitika/unb-opatrenie\\_prehlad.pdf](https://www.nbs.sk/img/documents/dohlad/makropolitika/unb-opatrenie_prehlad.pdf)
- Bloomberg, funkce ECFC na portálu Bloomberg

### 1.5 Schválení Prospektu

Tento Prospekt schválila Česká národní banka rozhodnutím ČNB č.j. [●] ke sp. zn. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●] jako příslušný orgán podle Nařízení.

Česká národní banka schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení.

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu, nebo potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů.

Tento Prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. a) Nařízení.

### 1.6 Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce

Dle vědomí Emitenta s výjimkou Manažera a Zprostředkovatelů nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

### 1.7 Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky

Důvodem nabídky je získání finančních prostředků z Emise dluhopisů. Finanční prostředky získané nabídkou Dluhopisů budou použity k následujícím účelům, přičemž Emitent nemá stanoveny priority použití výnosů z nabídky Dluhopisů:

- výtěžek z emise dluhopisů lze využít pouze k akvizici nemovitostí a financování developmentu na slovenském nebo českém trhu, vždy prostřednictvím půjčky do účelově založené nebo koupené dceřiné společnosti Emitenta. Financovat lze pouze projekty v přímém či nepřímém vlastnictví emitenta skrze zápůjčky nebo úvěry dceřiným společností.
- V současnosti je takovým projektem další etapa projektu Rendez, kterou bude developovat společnost VI GROUP Rendez s.r.o., akvizici pozemku bude realizovat SPV VI GROUP Rendez s.r.o. Náklady na akvizici pozemků se očekávají ve výši 1 925 000 EUR bez DPH - na tuto část projektu budou využity prostředky z emise dluhopisů. Pokud výtěžek z emise bude nedostatečný, Emitent dofinancuje koupi z vlastních zdrojů.

V budoucnu mohou být zbývající prostředky z této emise dluhopisů použité i na jiné projekty.

Emitent předpokládá, že náklady nabídky Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Administrátora, poplatky Centrálního depozitáře, Zprostředkovatelů a některé další náklady související s nabídkou Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, mohou být až ve výši 400 000 EUR při umístění celého plánovaného objemu. Čistý celkový výtěžek nabídky by byl v takovém případě 3 600 000 EUR.

## 2. Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí

### 2.1 Základní informace o Emitentovi

Právní a obchodní název:	VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o.
Registrace	Slovenská republika; Obchodný register Mestského súdu Bratislava III pod spis. zn.: 159408/B; IČO: 54 446 198
Vznik Emitenta:	Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 10.03.2022
Datum a způsob založení, zakladatelská listina:	Společnost VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. byla založena společenskou smlouvou dne 8. 2. 2022.
Právní forma Emitenta:	Společnost s ručením omezeným.
Právní řád, podle kterého byl Emitent založen a kterým se Emitent řídí:	Emitent byl založen a existuje podle právních předpisů Slovenské republiky, zejména zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákoníku, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákoníku a na základě dalších použitelných právních předpisů.
Sídlo a země sídla:	Roľnícka 157; Bratislava - mestská časť Vajnory 831 07; Slovenská republika
Rozhodné právo	Právo Slovenské republiky
Základní kapitál:	Základní kapitál Emitenta je 5 000 EUR.
Předmět činnosti:	Hlavním předmětem činnosti společnosti je: zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb a výroby.
Telefonní číslo	+421 948 132 120
E-mail	atelier@vigroup.sk
Webová stránka:	<a href="http://www.vigroup.sk/cz">www.vigroup.sk/cz</a> Informace na webových stránkách nejsou součástí prospektu, ledaže jsou tyto informace do prospektu začleněny formou odkazu.
Nedávné události specifické pro emitenta, které mají podstatný význam při hodnocení platební schopnosti	V průběhu roku došlo ke splacení krátkodobých dluhů ve výši 18 mil. EUR z důvodu splacení bankovního dluhu vlivem dokončení a prodeje nemovitostního projektu. K jiným významným událostem ovlivňujícím platební schopnost v nedávné době nedošlo.
Úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení emitentovi na žádost emitenta nebo ve spolupráci s ním.	Úvěrové hodnocení nebylo přiděleno.
LEI	3157004EV1OWMWYRKX91

### 2.2 Popis Emitenta

V roce 2005 založili bratři, architekti Richard a Juraj Duškovci společnost VI GROUP. Z malé rodinné firmy se stala jedna z největších developerských společností na Slovensku. V průběhu let VI

GROUP úspěšně dokončila více než 1 800 bytových jednotek a její aktivity se rozšířily nejen na slovenský trh, ale také do České republiky, Polska a na Ukrajinu. V současnosti ani v budoucnosti už emitent na polském a ukrajinském trhu působit nebude. VI GROUP je dnes zastoupena týmem profesionálů z oblasti architektury, urbanismu, stavebnictví, projektového řízení, inženýrství, marketingu a obchodu. Znamená to, že společnost dokáže pokrýt projektování, přípravné práce, řízení a prodej developerského projektu ve vlastní režii. To jí mimo jiné umožňuje rychle a efektivně reagovat na nové developerské příležitosti. V současné době společnost realizuje prostřednictvím dceřiných společností rezidenční projekty na slovenském a českém trhu. Na Slovensku je ve výstavbě 372 bytů, v České republice 64 bytů. Připravované projekty, u nichž již byly provedeny akvizice pozemků a probíhá příprava projektů a povolovací procesy, představují přibližně 800 bytů. Společnost plánuje zahájit tyto projekty, jakmile budou získána potřebná povolení a bude vhodná situace na trhu s byty a stavebnictví.

Samostatný Emitent – holdingová entita s názvem **VI Group Real Estate Holding** (dále jen **Emitent**) vznikla za účelem zpřehlednění struktury a vytvoření podmínek pro vstup potenciálních finančních partnerů. Do nového holdingu jsou začleněny všechny momentálně realizované projekty na bratislavském rezidenčním trhu. Developerské aktivity (tj. projekční práce, inženýring, správa a prodej atd.), projekty mimo Slovensko a připravované akvizice z minulosti jsou prozatím zachovány v původní části společnosti. Pod Emitenta budou postupně začleňovány i další developerské projekty prostřednictvím Projektových společností, které budou souviset s budoucím podnikáním Emitenta a nyní nejsou známy. Každý developerský projekt je reprezentovaný jednou takovou Projektovou společností. Emitent tyto společnosti financuje prostřednictvím úvěrů a zápůjček projektovým dceřiným společností (SPV). U většiny projektů dochází k zástavám nemovitostí nebo obchodních podílů. V případě financování výstavby prostřednictvím leasingu se projekt stává majetkem Emitenta po dokončení stavby. Regionální působnost se bude zaměřovat pouze na Slovenskou a Českou republiku.

#### Aktuální bankovní zástavy

Věřitel	Zástava	Výše bankovního úvěru k 31.12.2023
VI GROUP Topoľčianska s. r. o.	Pozemek a rozestavěný projekt	4 322 927,10 EUR
VI GROUP Verdena s. r. o.	Pozemek a rozestavěný projekt	3 582 819,76 EUR

Do skupiny Emitenta k datu prospektu patří společnosti:

Název	IČO	Stát	Podíl Emitenta	Podíl od:
VI GROUP Topoľčianska s. r. o.	54449651	Slovenská republika	100 %	18. 02. 2022
VI GROUP Matadorka s. r. o.*	35711507	Slovenská republika	100 %	20. 08. 2022
VI GROUP Starý Háj s. r. o.	50318781	Slovenská republika	100 %	09. 09. 2022
VI GROUP Ľadová s. r. o.	44146612	Slovenská republika	100 %	09. 09. 2022
VI GROUP Rendez s. r. o.	52762611	Slovenská republika	100 %	12. 11. 2022
VI GROUP Ivánska cesta s. r. o.	53177096	Slovenská republika	100 %	12. 11. 2022
VI GROUP Verdena s. r. o.	53447107	Slovenská republika	100 %	09. 11. 2022

\*Společnost byla z Emitenta vyřazena vlivem dokončení realitního projektu, na který byla vytvořena

Emitent se řídí právem Slovenské republiky.



Zákonem č. 513/1990 Zb. (Obchodný zákonník), zákonem č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník), zákonem č. 455/1991 Zb. O živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), zákonem č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmu, zákonem č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty, zákonem č. 563/2009 Z.z. o správe daní (daňový poriadok), zákonem č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, zákonem č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch), zákonem č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch, zákonem č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), zákonem č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), zákonem č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, pri rešpektovaní všetkých ostatných relevantných zákonov Slovenskej republiky, zákonem č. 160/2015 Z.z. (Civilný sporový poriadok), zákonem č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) , zákonem č. 7/2015 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii alebo zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

## 2.3 Přehled podnikání Emitenta

Emitent se primárně zabývá developerskými projekty rezidenčních nemovitostí (bytové domy) v Bratislavě. Do budoucna i v Praze a Vysokých Tatrách a v jejich okolí se zaměřením na vytváření dostupných a kvalitních možností bydlení prostřednictvím úvěrů a zápůjček projektovým společenstvem. Skupina Emitenta má široké portfolio činností souvisejících s developmentem nemovitostí zejména v oblasti bytových novostaveb.

Hlavním předmětem činnosti společnosti je: zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb a výroby. Dle Obchodného registru Slovenské republiky se konkrétně jedná o:

- (i) koupě zboží za účelem jeho prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) nebo jiným provozovatelem živnosti (velkoobchod)
- (ii) činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců
- (iii) zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb, výroby
- (iv) vykonávání mimoškolní vzdělávací činnosti
- (v) reklamní a marketingové služby, průzkum trhu a veřejného mínění
- (vi) uskutečňování staveb a jejich změn
- (vii) přípravné práce k realizaci staveb
- (viii) dokončovací stavební práce při realizaci exteriérů a interiérů
- (ix) inženýrská činnost, stavební nacenění, projektování a konstruování elektrických zařízení
- (x) pronájem nemovitostí spojený s poskytováním jiných než základních služeb spojených s pronájmem
- (xi) zprostředkování prodeje, pronájmu a koupě nemovitostí (realitní činnost)

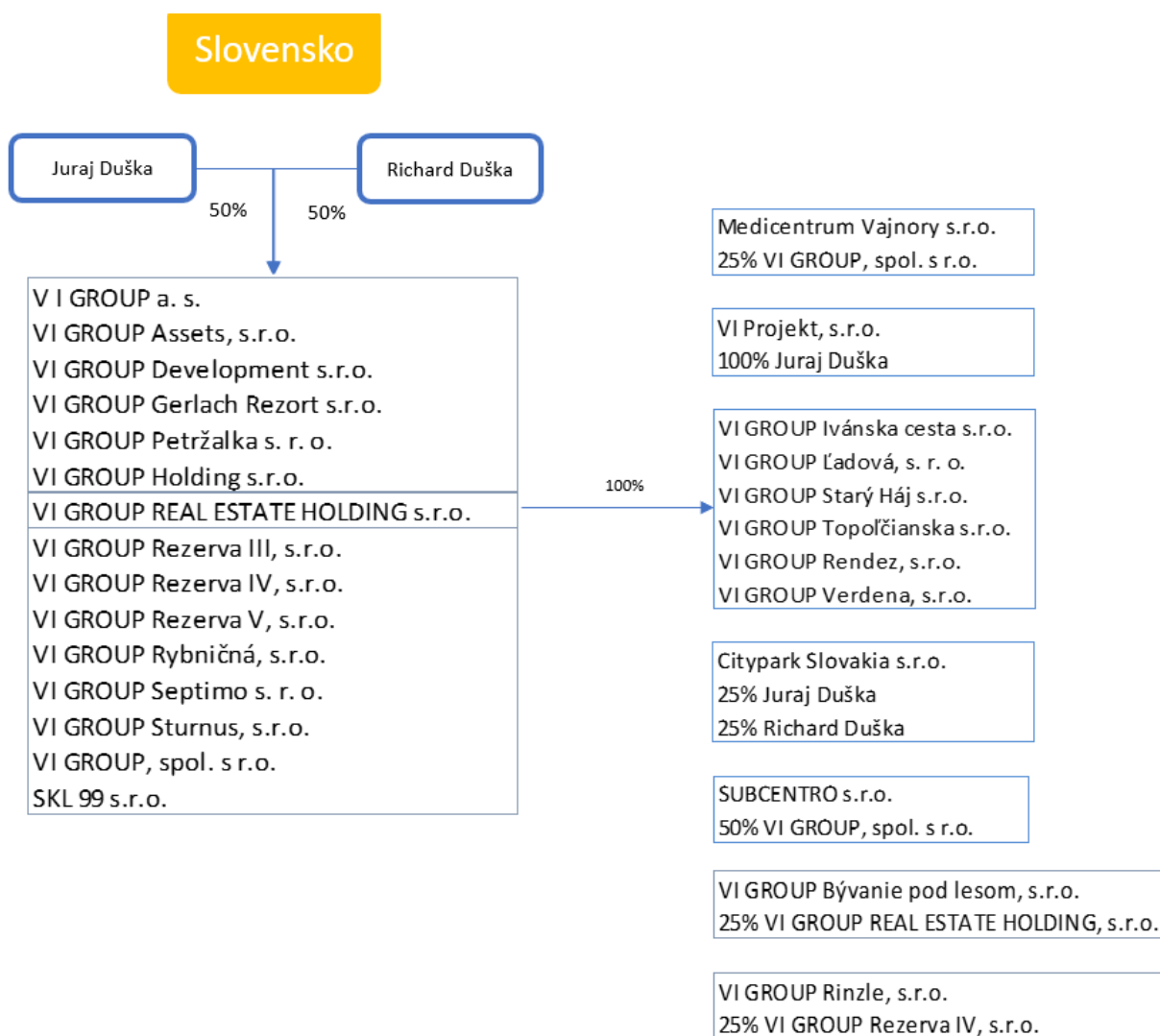
Od data sestavení poslední ověřené účetní závěrky nebyly zavedeny žádné nové produkty, služby ani činnosti.

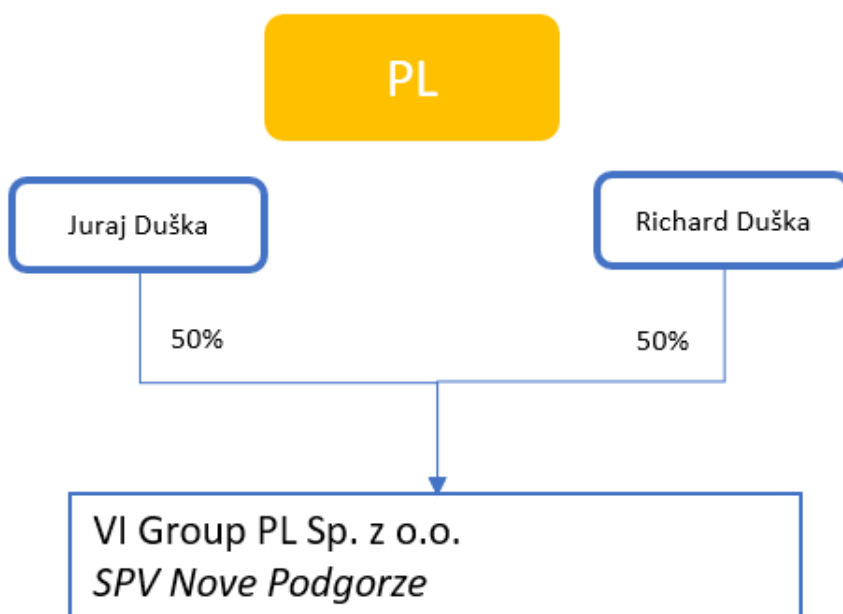
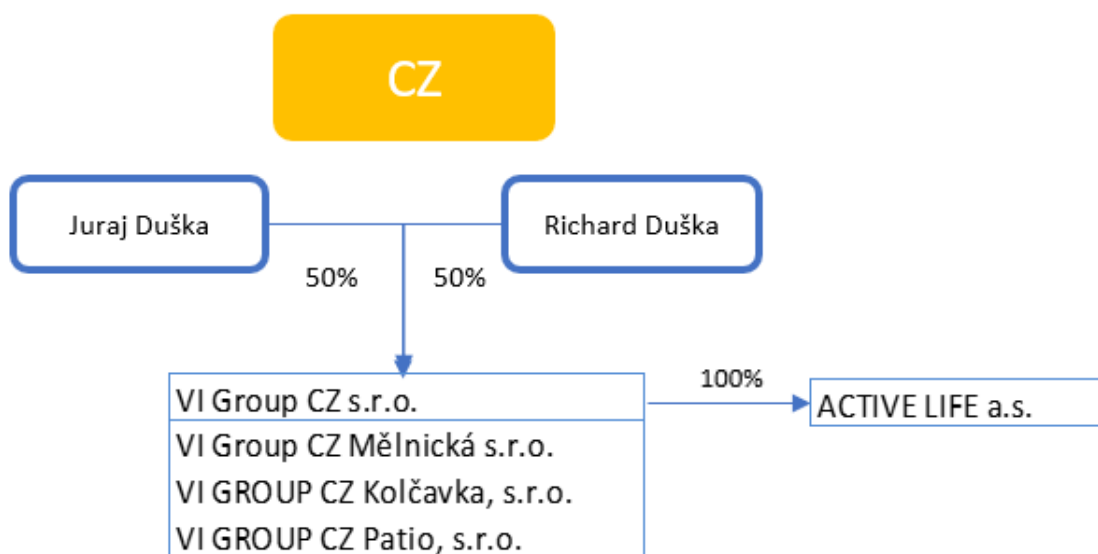
## 2.4 Organizační struktura

Společníci Emitenta jsou Ing. arch. Juraj Duška vlastníci 50% (slovy: padesáti procentní) podíl a Ing. arch. Richard Duška vlastníci 50% (slovy: padesáti procentní) podíl (dále jen **Společníci**) pracovní adresa Roľnícka 157; 831 07 Bratislava 36; Slovenská republika, nimž připadá plně splacený vklad základního kapitálu ve výši 5 000 EUR. Obě osoby jednají ve shodě.

### Aktuální diagram organizační struktury skupiny

Uvedená procenta odpovídají jak podílu na základním kapitálu, tak na hlasovacích právech.





## 2.5 Závislost na jiných subjektech ve skupině

Emitent je závislý především na Společnících, který vykonávají nad Emitentem kontrolu. Emitent podniká jako holdingová společnost prostřednictvím svých dceřiných společností v oblasti developerských projektů a jeho hospodářské výsledky jsou zcela závislé na hospodářských výsledcích jeho dceřiných společností. Emitent nemá jiné významné zdroje příjmů.

## 2.6 Popis a vybrané finanční ukazatele dceřiných společností Emitenta

### Projekty – zrealizované

#### Matadorka – zkolaudován 2020

Název projektové společnosti: VI GROUP Matadorka s.r.o.  
Sídlo: Roľnícka 157 Bratislava - mestská časť Vajnory 831 07  
IČO: 35 711 507  
Aktuální stav všechny bytové jednotky prodány

**Vybrané neauditované finanční ukazatele:** K 31.12.2022 výnosy celkem 150 tis. EUR, zisk 87 tis. €, aktiva 1 402 tis. EUR, vlastní kapitál 1 292 tis. EUR

Projekt obsahuje 335 bytů a 15 obchodní prostory a jedná se o 29 podlažní budovu v bratislavské Petržalce. Nachází se v bezprostřední blízkosti železniční stanice Bratislava - Petržalka. Jedná se o polyfunkční bytový komplex, který svým majitelům poskytuje vysoký standard bydlení spolu s všestrannou občanskou vybaveností. Projekt získal prestižní mezinárodní ocenění EAE Award 2021, která se uděluje za excelenci v oblasti energeticky účinné architektury s využitím vnějších tepelně izolačních kompozitních systémů s důrazem na udržitelnost a inovace ve stavebnictví.



#### Starý Háj – zkolaudován 2019

Název projektové společnosti: VI GROUP Starý Háj s.r.o.  
Sídlo: Roľnícka 157 Bratislava - mestská časť Vajnory 831 07  
IČO: 50 318 781  
Aktuální stav všechny bytové jednotky prodány

**Vybrané neauditované finanční ukazatele:** K 31.12.2022 výnosy celkem 59 tis. EUR, zisk 43,8 tis. €, aktiva 1 876 tis. EUR, vlastní kapitál 50 tis. EUR

Obsahem projektu STARÝ HÁJ je 126 bytových a 22 obchodních prostor.



### Vila Ľadová – zkolaudován 2019

Název projektové společnosti: VI GROUP Ľadová, s. r. o.  
 Sídlo: Roľnícka 157 Bratislava - mestská časť Vajnory 831 07  
 IČO: 44 146 612  
 Aktuální stav: všechny bytové jednotky prodány  
**Vybrané neauditované finanční ukazatele:** K 31.12.2022 výnosy celkem 17 tis. EUR, zisk 12 tis. €, aktiva 102 tis. EUR, vlastní kapitál 19,6 tis. EUR

Projekt obsahuje 32 bytů a 3 obchodní prostory. Má vlastní vnitřní dvůr a soukromou podzemní garáž. Nachází v jedné z nejlukrativnějších částí města, v těsné blízkosti Račianskeho myta.





## Projekty – v realizaci

### Moruše

Název projektové společnosti: VI GROUP Ivánska cesta s.r.o.  
Sídlo: Roľnícka 157 Bratislava - mestská časť Vajnory 831 07  
IČO: 53 177 096  
Aktuální stav: zkolaudováno v roce 2023, 93 % bytových jednotek rozprodáno

**Vybrané neauditované finanční ukazatele:** K 31.12.2022 výnosy celkem 6 169 tis. EUR, ztráta 170 tis. €, aktiva 14 064,7 tis. EUR, vlastní kapitál -175,5 tis. EUR

Projekt má celkem 155 jednotek, z toho 133 jsou byty a nebytové prostory typu apartmány a 22 jsou obchodní prostory. Stavba je již dokončena a probíhá prodej bytů. Momentálně je prodáno 120 bytů a apartmánů a 19 obchodních prostor.

Stav projektu k datu Základního prospektu



### Rendez 1 a 2

Název projektové společnosti: VI GROUP Rendez s.r.o.  
Sídlo: Roľnícka 157 Bratislava - mestská časť Vajnory 831 07  
IČO: 52 762 611

**Vybrané neauditované finanční ukazatele:** K 31.12.2022 výnosy celkem 18 374,9 tis. EUR, ztráta 51 tis. €, aktiva 33 521 tis. EUR, vlastní kapitál -330,7 tis. EUR

Projekt Rendez 1 má celkový počet 322 jednotek, z toho 302 jsou byty a 20 jsou obchodní prostory. Stavba je dokončena a zkolaudována s plánovaným předáváním bytů v prvním čtvrtletí 2024. Prodáno je 257 bytů a 5 obchodních prostor. Projekt Rendez 2 má celkem 73 jednotek, z toho 69 jsou byty a 4 apartmány. Projekt je ve stadiu úředního schvalování.



## Projekt Rendez 2

Odhad rozpočtu				
Pozemek	1 925 000	Vlastní zdroje	698 728	7%
Nehmotné práce	1 344 949	Dluhopisy*	1 925 000	18%
Výstavba	6 628 407	Bankovní úvěr	7 871 184	75%
Finanční náklady	397 704	Celkové investiční náklady*	10 494 912	100%
Rezerva	198 852			
Celkové investiční náklady	10 494 912	* V případě, že emise nebude dostatečná, zdroje se doplní z vlastních zdrojů emitenta, cizích zdrojů nebo se projekt nebude realizovat a bude se realizovat jiný menší projekt.		
Celkové výnosy**	13 989 559			
Zisk před zdaněním	3 494 647	** jedná se o prodej bytů konečným vlastníkům		
ROI před zdaněním***	33%	*** Zisk před zdaněním / Celkové investiční náklady		

Začátek stavby	Hrubá stavba	Odevzdání díla	Kolaudační rozhodnutí
4Q/2024	3Q2025	2Q2026	4Q2026

Pozemek pro projekt Rendez 2 je nakoupený do společnosti VI GROUP Development s.r.o., po získání povolení a před zahájením stavby se pozemek i povolení postoupí na projektovou firmu, která bude projekt realizovat. Postoupení proběhne za využití prostředků z této emise dluhopisů.

## Verdena

Název projektové společnosti: VI GROUP Verdena, s.r.o.  
Sídlo: Roľnícka 157 Bratislava - mestská časť Vajnory 831 07

IČO: 53 447 107

**Vybrané neauditované finanční ukazatele:** K 31.12.2022 výnosy celkem 9 tis. EUR, ztráta 0,4 tis. €, aktiva 1 638 tis. EUR, vlastní kapitál 4,5 tis. EUR

Projekt obsahuje celkem 78 jednotek. Stavba se nachází ve stadiu hrubé stavby s plánovaným dokončením ve čtvrtém čtvrtletí 2024. V současnosti je prodáno 24 bytů.

#### **Stav projektu k datu Základního prospektu**



#### **Topolčanská**

Název projektové společnosti: VI GROUP Topolčianska s.r.o.

Sídlo: Roľnícka 157 Bratislava - mestská časť Vajnory 831 07

IČO: 54 449 651

**Vybrané neauditované finanční ukazatele:** K 31.12.2022 výnosy celkem 43 tis. EUR, ztráta 0,08 tis. €, aktiva 2 157 tis. EUR, vlastní kapitál 4,9 tis. EUR

Projekt má celkem 86 jednotek. Aktuálně se dokončuje hrubá stavba spodní části budovy, včetně dvou podzemních parkovacích podlaží, a práce na prvním nadzemním podlaží. Prodáno je 24 bytů a 4 nebytové prostory. Projekt bude dokončen v roce 2025.





## **2.7 Nejvýznamnější závazky skupiny Emitenta k datu prospektu**

Emitent eviduje krátkodobé zdroje financování v objemu 2 911 tis. EUR a dlouhodobé zdroje financování v objemu 30 082 tis. EUR. Většinu dlouhodobých závazků skupiny Emitenta na konsolidované úrovni představují závazky vůči kupujícím nových bytů v objemu 7 672 tis. EU, závazky vůči bankám v objemu 13 334 tis. EUR a závazky vůči společnosti VI GROUP, spol. s.r.o. v objemu 5 540 tis. EUR. Většinu krátkodobých závazků skupiny Emitenta na konsolidované úrovni představují závazky z obchodního styku ve výši 2 479 tis. EUR.

## **2.8 Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta**

V průběhu roku 2023 došlo ke splacení krátkodobých dluhů ve výši 18 mil. EUR z důvodu splacení bankovního dluhu vlivem dokončení a prodeje nemovitostního projektu. K jiným významným událostem ovlivňujícím platební schopnost v nedávné době nedošlo.

## **2.9 Popis očekávaného financování Emitenta**

Emitent plánuje získat finanční prostředky na finančních trzích, které budou použity na akvizice nových projektů a posílení kapitálu v připravovaných projektech. Přestože Emitent disponuje dostatečným vlastním kapitálem, dluhopisová emise mu umožní přístup k větším projektům. Banky, bez jejichž financování se žádný projekt neobejde, vnímají pro potřeby vlastní analýzy prostředky z dluhopisů jako emitentovy vlastní zdroje a jsou mu proto schopny přistavit vyšší bankovní úvěry. Posílenou kapitálovou pozicí prostřednictvím dluhopisové emise bude Emitent schopen pohotově reagovat na tržní příležitosti.

Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant:

- (i) z finančních prostředků získaných prostřednictvím Emise;

- (ii) prostřednictvím zdrojů z podnikatelské činnosti Emitenta;
- (iii) prostřednictvím vlastních zdrojů společníků Emitenta;
- (iv) prostřednictvím bankovních úvěrů
- (v) prostřednictvím vlastních zdrojů jiných společností, které patří společníkům Emitenta

## 2.10 Údaje o trendech

### 2.10.1 Prohlášení o tom, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta a finanční výkonnosti Skupiny

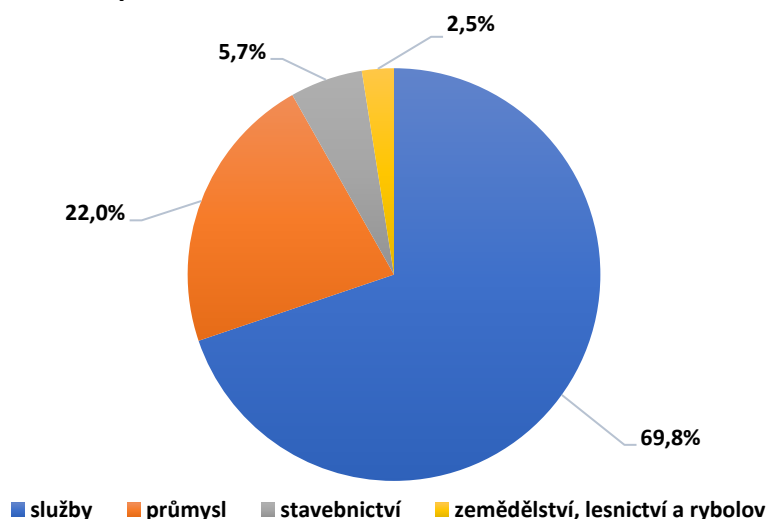
Emitent prohlašuje, že od data poslední zveřejněné ověřené konsolidované účetní závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.

Emitent dále prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Prospektu nedošlo k jakékoli významné změně finanční výkonnosti Skupiny.

### 2.10.2 Informace o trhu a trendech

Slovenská ekonomika je malá a otevřená, závislá na ekonomickém vývoji v Německu a okolních zemích. V období 2010-2019 zaznamenala nepřetržitý růst, avšak s mírným poklesem stability, vzrostla inflace a nezaměstnanost. Ekonomika je výrazně zaměřená na průmysl, který zaměstnává téměř 700 tis. lidí. Automobilový průmysl vytváří 13,9 % HDP a tvoří téměř polovinu exportu i průmyslové výroby. Na Slovensku jsou čtyři velké automobilky (Volkswagen, Stellantis, Kia Motors, Jaguar Land Rover), na které navazuje více než 350 dodavatelů. Slovensko je tak největším výrobcem osobních aut na světě v přepočtu na 1.000 obyvatel (v roce 2022 to bylo 186 nových automobilů na 1.000 obyvatel). K dalším významným průmyslovým sektorům patří elektrotechnický a chemický průmysl a metalurgie.

#### Slovenská ekonomika dle podílu odvětví na HDP



#### Ekonomické ukazovatele

	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	2024*	2025*
Real. HDP (meziroční růst v %)	4,00	2,60	-3,40	5,00	1,70	1,30	2,00	2,50
Inflace (meziroční růst v %)	2,50	2,80	2,00	2,80	12,10	11,20	5,20	3,50

<b>Nezaměstnanost (v %)</b>	6,50	5,70	6,60	6,80	6,20	6,10	6,10	6,10
<b>Hl. úroková sazba k 31.12. (v %)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	4,50	3,65	3,10

Zdroj: Bloomberg, funkce ECFC

\*Jedná se o odhad ke konci roku

### **Ekonomický výhled**

Ekonomická aktivita v roce 2023 zůstala utlumená kvůli slabé spotřebě. Vládní opatření zmírnila dopad rostoucích cen energií pro domácnosti a podniky na začátku roku 2023 a zabránila tak cenovému šoku na reálný disponibilní příjem. Budoucí růst spotřeby se má oživit díky rostoucím reálným příjmům a klesajícím tlakům cen energií. Uvolnění dodavatelského řetězce a další investice v automobilovém sektoru povedou ke zrychlení exportu a silnému čerpání zásob. Mezinárodní poptávka po hlavních exportních produktech Slovenska tak zůstane silná i pro roky 2024 a 2025. Investice porostou díky fondům z EU, RRF (Fond obnovy a odolnosti) a vládním investicím. Celkově se očekává, že v letech 2024 a 2025 bude ekonomický růst na Slovensku tažen domácí poptávkou.

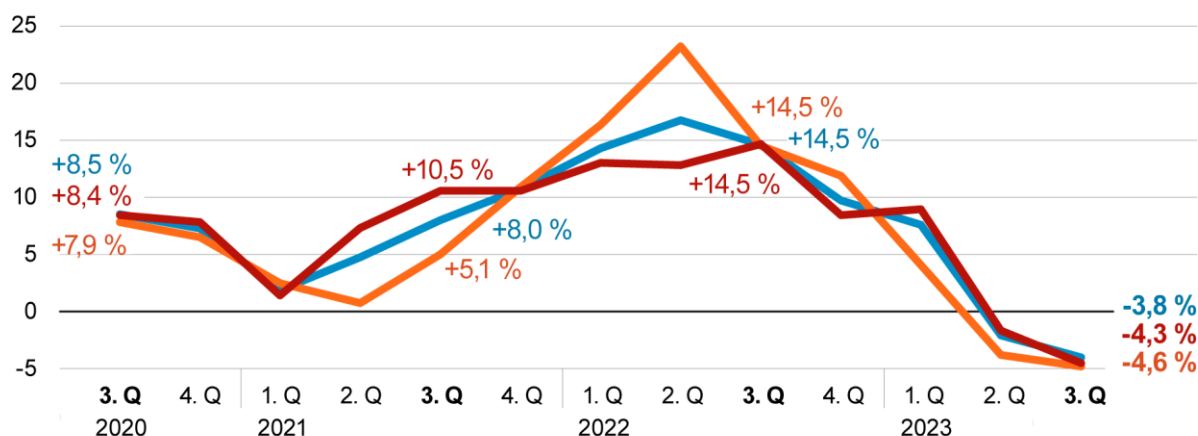
Míra nezaměstnanosti bude nadále klesat, což povede k velmi napjatému trhu práce. Pro rok 2023 růst nominálních mezd zaostával za inflací, což naznačuje další ztráty reální kupní síly. Při pozitivnější ekonomické dynamice se očekává, že v letech 2024 a 2025 budou mzdy zaměstnanců růst rychleji než inflace.

Za rok 2023 inflace zůstala dvouciferná, protože dopad vysokých cen energií nadále působí přes další složky, jako jsou potraviny. Meziroční inflace cen potravin ve výši 25 % byla v prvním čtvrtletí roku 2023 velmi vysoká, ale v průběhu následujících dvou čtvrtletí výrazně klesla a ve třetím čtvrtletí 2023 dosáhla 12 %. Inflace potravin zůstala hlavním přispěvatelem k celkové inflaci. Napjatý trh práce navíc poskytuje příznivé podmínky pro dynamičtější růst cen v sektoru služeb.

### **Realitní trh**

Realitní trh na Slovensku prochází v poslední době významnými změnami. Po období růstu cen nemovitostí a zvýšené poptávky v důsledku nízkých úrokových sazeb a ekonomické prosperity nastaly nové podmínky. V současnosti se setkáváme s korekcí cen nemovitostí, změnami v poptávce a nabídce a novými trendy, které ovlivňují budoucí vývoj trhu.

### **Realizační ceny nemovitostí v SR (meziročně v %)**



Nemovitosti dohromady      Nemovitosti nové      Nemovitosti existujúcí

Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky<sup>1</sup>

Trend urbanizace a migrace obyvatelstva do městských oblastí však vedou ke zvýšené poptávce. Podle CBRE RESEARCH <sup>2</sup>(2023) trh čelí výzvě nedostatku nemovitostí, což představuje příležitost pro nové developerské projekty. S rostoucí poptávkou a změnami v demografii **je pro developery důležité**, aby byli **připraveni reagovat** na tržní změny.

Kromě výstavby nájemních bytů má být jedním ze způsobů řešení nedostatečné nabídky bytů na Slovensku i přijetí nového stavebního zákona. Ten má přinést zásadní zrychlení a zefektivnění stavebních řízení, a tím zvýšit počet nových stavebních projektů, resp. urychlit jejich přísun na trh. Nový stavební zákon sestávající se ze dvou samostatných zákonů o územním plánování a výstavbě již byl schválen slovenským parlamentem a podepsán prezidentkou, nová legislativa tak s účinností od 1. dubna 2024 nahradí stavební zákon z roku 1976.

## 2.11 Hlavní trhy

### Bratislavský realitní trh

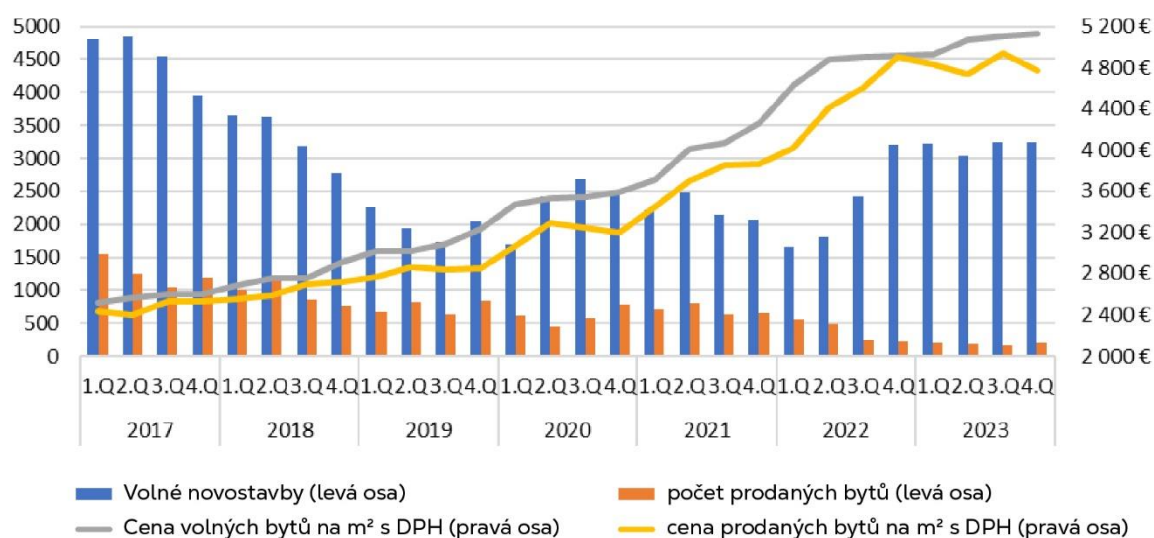
Realitní trh v Bratislavě je jako každý realitní trh hlavního města ve výrazně jiné situaci jako jsou trhy jiných krajských měst. V průměru jsou nemovitosti v Bratislavě a Bratislavském kraji 2,2x dražší na metr čtvereční ve srovnání s jinými oblastmi Slovenska.

<sup>1</sup> [https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/products/informationmessages/inf\\_sprava\\_detail/d6c08d0b-0d35-44d6-88d9-fe492ab86bc0/!ut/p/z1/tVFNU8lwFPwtHjhm3oN-hWOK2haBEbCW5uKkH0AtpIVmqvx7U8eLBz48mMtLZnY3u2-Bwwq4FG2xEaqopNjpd8ztt7kTUNftM0R3YmAwflrO\\_NHjwAstiH4D6GzxxgMELe\\_YWY7OPpgX8Mv8VOPBUqlptla6SRmxlU5JCrokoVQ\\_1pTrutZtW5qSpj6I99bBtclXqmdkp0gwTgplhEdPMbEJpNiTr3BwOREltJMVOvk6LDOKb0NG1vF0cPHNYx-ffkJHHfNOZINKJZ2HA\\_HAxnBsGMuMHcEFj2ZQQax\\_OWR99B6K2yD8gIN12drD8Y0wfYXytGV198X44cKb7qaTKPxWs\\_qMg\\_c\\_gOB1NNzqBUNtOuoLVTdR6H-6pcSLI-t6dES-iDbv7Ah4cHQQ!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/](https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/products/informationmessages/inf_sprava_detail/d6c08d0b-0d35-44d6-88d9-fe492ab86bc0/!ut/p/z1/tVFNU8lwFPwtHjhm3oN-hWOK2haBEbCW5uKkH0AtpIVmqvx7U8eLBz48mMtLZnY3u2-Bwwq4FG2xEaqopNjpd8ztt7kTUNftM0R3YmAwflrO_NHjwAstiH4D6GzxxgMELe_YWY7OPpgX8Mv8VOPBUqlptla6SRmxlU5JCrokoVQ_1pTrutZtW5qSpj6I99bBtclXqmdkp0gwTgplhEdPMbEJpNiTr3BwOREltJMVOvk6LDOKb0NG1vF0cPHNYx-ffkJHHfNOZINKJZ2HA_HAxnBsGMuMHcEFj2ZQQax_OWR99B6K2yD8gIN12drD8Y0wfYXytGV198X44cKb7qaTKPxWs_qMg_c_gOB1NNzqBUNtOuoLVTdR6H-6pcSLI-t6dES-iDbv7Ah4cHQQ!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/)

<sup>2</sup> <https://mediaassets.cbre.com/-/media/project/cbre/shared-site/insights/reports/real-estate-market-outlook-2023/market-outlook-2023-slovakia.pdf?rev=d809ddc91ebd47a3b4e4b7341ab16f41>

Za cenotvorbu jsou již tradičně zodpovědné strany poptávky a nabídky. Poptávka v předešlých letech byla poháněna levným a dostupným financováním. Aktuální omezení ve formě růstu úrokové sazby z 1 % na 4,5 % způsobilo nárůst splátky hypotéky ekvivalentní ke zvýšení cen nemovitostí o 50 %, v případě neměnné sazby. Vysoké splátky a přísnější podmínky pro získání financování se projevují stagnací a vytvářením tzv. odložené poptávky na pozadí realitního trhu.

Analýza od společnosti BENCONT GROUP (<sup>3</sup>2023), ukazuje na trend růstu cen bratislavských novostaveb v posledních letech. Tento výrazný růst byl způsoben nejen silnou poptávkou, ale také **omezenou nabídkou**. Podle Juraja Suchánka <sup>4</sup>(2020), výkonného ředitele institutu městského rozvoje chybí v Bratislavě odhadem 40 000 bytů a při současném tempu výstavby a povolování nové výstavby v Bratislavě ročně přibude přibližně 2 500 nových bytů. Nabídka je i přes v dnešní době omezenou poptávku natolik nízká, že **developeři tak nejsou nuceni snižovat ceny**. Průměrná cena na metr čtvereční novostavby v 3Q 2023 činí 5 110 €.



Zdroj: BENCONT GROUP

Přestože jsou v současnosti prodeje nízké, developeři i nadále pokračují v přípravě nových projektů, včetně velkých záměrů se stovkami bytů. Jde o logický postup, protože je pravděpodobné, že se se zlepšenou ekonomickou situací obnoví masivní poptávka, znásobená odloženou poptávkou.

## 2.12 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent k datu vydání tohoto Prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

<sup>3</sup> <https://www.bencont.sk/app/cmsSiteAttachment.php?ID=516&disposition=inline>

<sup>4</sup> <https://spojenaba.sk/v-bratislave-chyba-40-000-bytov-ich-nedostatok-tlaci-ceny-nahor/>

### III. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik. Níže uvedená rizika jsou v každé kategorii seřazena dle významnosti od nejzávažnějších po méně závažná, a označena stupněm rizika „nízké“, „střední“, „vysoké“.

#### 1. Popis významných rizik specifických pro Emitenta a společnosti ve Skupině

*Na Emitenta působí v souvislosti s jeho činností a se zápůjčkami a úvěry ve Skupině níže uvedená rizika realitního trhu a developerské činnosti:*

##### Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí (riziko vysoké)

Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na slovenském realitním trhu či v případě chybného nacenění nemovitostí v Lokalitách hrozí, že společnost ve Skupině nebude schopna prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala výnos nutný pro splacení úvěru nebo zápůjčky Emitenta. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. V případě, že nedojde k prodeji nemovitostí ve vlastnictví společností ve Skupině v plánovaném časovém horizontu v důsledku malé poptávky ze strany potenciálních kupujících, může dojít na straně Emitenta ke snížení výnosů z provozní činnosti (tj. tržeb z prodeje výrobků a služeb) nebo ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části. Toto riziko se zvýší v případě, že dojde ke stagnaci či poklesu realitního trhu v segmentu rezidenčních nemovitostí v Lokalitách, ve kterých Emitent podniká.

Emitent v současnosti vnímá zpomalení zájmu o koupi nemovitostí, nicméně v dokončeném nemovitostním projektu má přibližně 90 % prodaných bytových jednotek.

##### Riziko obecného negativního ekonomického vývoje (riziko vysoké)

Development závisí mimo jiné na celkové ekonomické situaci v dané zemi. V případě, že by se ekonomická situace zejména na Slovensku a v České republice vyvíjela opačným než očekávaným směrem (negativním), Emitent by mohl nesplnit podnikatelské plány, což by mohlo mít negativní dopad na hospodaření a na schopnost Emitenta splnit závazky, které má vůči držitelům dluhopisů. Emitent toto riziko v současnosti vnímá. V osmnáctileté historii podnikání majitelů Emitenta zaznamenal development více negativních časových období, se kterými si pánové vždy poradili.

##### Riziko související s umístěním nemovitostí (riziko vysoké)

Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Emitent nebo společnost ve Skupině správně neodhadne výnosový potenciál Lokality, kde Emitent realizuje či plánuje realizovat rezidenční výstavbu, může být obtížné realizované nemovitosti úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta nebo společnosti ve Skupině. To znamená, že může dojít na straně Emitenta ke snížení výnosů z provozní činnosti (tj. tržeb z prodeje výrobků a služeb) nebo ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive



k nezaplacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části. V současnosti Emitent realizuje projekty v Bratislavě, v budoucnu se plánuje zaměřit na Vysoké Tatry a Prahu a jejich blízké okolí.

#### Riziko růstu pořizovacích nákladů (riziko vysoké)

Emitent připravuje finanční plán každého developerského projektu. Takový finanční plán nemusí být splněn, kdy jedním z důležitých faktorů jsou vstupní náklady. Developerské projekty jsou realizovány i několik let, v průběhu kterých může dojít k neočekávanému nárůstu cen vstupních materiálů. To může mít negativní dopad na ekonomiku projektu a na schopnost Emitenta splnit závazky, které má vůči držitelům dluhopisů.

Vstupní náklady na Slovensku i v České republice v roce 2022 a první polovině 2023 rostly. Od té doby stagnují.

#### Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině (riziko vysoké)

Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost ze Skupiny, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů do nemovitostí. Emitent k Datu emise prospektu plánuje využít výtěžek Emise na nákup pozemků pro projekt Rendez 2. Bližší informace o tomto projektu jsou popsány v kapitole 2.8. Další projekty, na které bude výtěžek použit, nejsou k datu prospektu známy.

Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Společnosti ve Skupině působí na realitním trhu a působí na ně zejména výše popsaná rizika vztahující se k investicím do nemovitostí. Schéma Skupiny a výčet společností ve Skupině je uveden v části II., kapitole 2.6 Organizační struktura tohoto Prospektu. Emitent tak bude podstupovat kreditní riziko společností ve Skupině a nepřímo čelit rizikům podnikání společností ve Skupině. To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

#### Riziko pohybu cen nemovitostí (riziko vysoké)

Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak bude Emitent a společnosti ve Skupině podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí, které v posledních několika měsících stagnují. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta nebo společností ve Skupině oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, bude mít tento pokles tržní ceny v okamžiku prodeje nemovitosti za nižší tržní cenu, než bylo plánováno, negativní vliv na hospodářský výsledek Emitenta nebo společností ve Skupině. To znamená, že může dojít na straně Emitenta ke snížení výnosů z provozní činnosti (tj. tržeb z prodeje výrobků a služeb) nebo ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

#### Riziko nezískání veřejnoprávních povolení (riziko střední)

V případě výstavby nebo rozsáhlé rekonstrukce nemovitosti v plánovaných Lokalitách lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

Prodlení či nezískání platných povolení může zdržet, případně zcela zastavit plánovanou výstavbu. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitostí, které plynou Emitentovi nebo společností ve Skupině. To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z provozní činnosti nebo ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

Název	Stav povolení
VI GROUP Topoľčianska s. r. o.	Stavební povolení – probíhá výstavba
VI GROUP Matadorka s. r. o.	Kolaudační rozhodnutí – ukončená výstavba
VI GROUP Starý Háj s. r. o.	Kolaudační rozhodnutí – ukončená výstavba
VI GROUP Ľadová s. r. o.	Kolaudační rozhodnutí – ukončená výstavba
VI GROUP Rendez s. r. o. (1.etapa)	Kolaudační rozhodnutí – ukončená výstavba
VI GROUP Ivánska cesta s. r. o.	Kolaudační rozhodnutí – ukončená výstavba
VI GROUP Verdena s. r. o.	Stavební povolení – probíhá výstavba
Rendez – 2.etapa (projektová společnost bude založena)*	Územní rozhodnutí, zatím nepravomocné stavební rozhodnutí

\*projekt je dočasně nyní připravován ve společnosti [VI GROUP Development s.r.o.](#)

#### Riziko schopnosti získat odpovídající financování (riziko střední)

Skupina Emitenta může být na trhu neúspěšná s žádostí o poskytnutí bankovního financování za pro ni přijatelných podmínek. To platí i v případě neumístění Dluhopisů na finančním trhu. Nemožnost získat potřebné financování pro plánovanou rezidenční výstavbu Emitenta a společností ve Skupině může vést k nutnosti financovat ji za méně výhodných podmínek (zejména ve vztahu k výši úrokové sazby), případně výstavbu kvůli nedostatku vlastních a externích finančních zdrojů vůbec nerealizovat. To může vést na straně Emitenta ke zvýšení finančních nákladů (tj. nákladových úroků) v případě dražšího než plánovaného financování nebo ke snížení výnosů z provozní činnosti v případě nerealizace výstavby, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

#### Riziko realizace zajištění financování (riziko střední)

Pokud nebude Skupina Emitenta schopna splácet financování dle předchozího bodu, hrozí, že

- Příslušná obchodní společnost patřící do Skupiny Emitenta bude nucena prodat projekt za účelem splacení svých dluhů z tohoto financování
- Případně že Emitent přestane být vlastníkem ve vztahu k podílu v příslušné obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta, neboli podíl dceřiné společnosti Emitenta propadne ve prospěch věřitele.
- Případně Emitent nenaplní podmínky pro nabytí příslušné Projektové společnosti za symbolickou cenu v rámci zajištěného nemovitostního leasingu. To je případ, kdy dceřiná společnost Emitenta staví projekt na leasing a z důvodu neplacení leasingových plateb nedojde k finálnímu převodu projektové společnosti na Emitenta.

Nucená realizace zajištění ve formě nemovitostí může vést k významnému snížení výnosů z plánované výstavby v Lokalitách. V současné době nemá Emitent zastavený žádný majetek vyjma zástav vyplývajících z projektového bankovního financování:



Věřitel	Zástava	Výše bankovního úvěru k 31.12.2023
VI GROUP Topoľčianska s. r. o.	Pozemek a rozestavěný projekt	4 322 927,10 EUR
VI GROUP Verdena s. r. o.	Pozemek a rozestavěný projekt	3 582 819,76 EUR

To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z provozní činnosti nebo ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

#### Odběratelské riziko (riziko střední)

Očekávané probíhající ekonomické zpomalení na Slovensku může vést ke zmenšené schopnosti kupní síly vzhledem k omezení hypoték a k možnému poklesu tržních cen rezidenčních nemovitostí. Na Slovensku platí následující pravidla omezující poskytnutí hypotéky<sup>5</sup>:

- Ukazatel LTV (poměr výše hypotéky k ceně nemovitosti) nemůže přesáhnout hodnotu 90 %.
- Podíl nových úvěrů s LTV mezi 80 % a 90 % nemůže přesáhnout 20 %.
- Limit na ukazatel schopnosti splácet je stanovený ve výši 60 %.
- Maximální podíl nových úvěrů, při kterých ukazatel celkové zadluženosti k příjmu přesahuje hodnotu 8 nemůže přesáhnout 5 % + 5 %.

Nejbližší plánovaný projekt Emitenta pro segment odběratelů standardního rezidenčního trhu bude na trhu prodáván nejdříve v r. 2024/2025, přičemž nastavení projektů bude možné přizpůsobit aktuální situaci. Přesto se může stát, že v dané době nebude dostatečná poptávka po nemovitostech Emitenta. To může mít negativní dopad na ekonomiku projektu a na schopnost Emitenta splnit závazky, které má vůči držitelům dluhopisů.

#### Investorské riziko (riziko střední)

Nejistota vývoje hospodářské situace na Slovensku a straně privátních kvalifikovaných investorů jejich oboru podnikání může zpomalit jednání o kapitálových vstupech do jednotlivých projektů Emitenta. V době ekonomické nejistoty působí snaha volné zdroje investovat spíše do konzervativních aktiv, nikoliv do nemovitostních projektů. Tím může dojít k narušení plánu cash flow a zpoždění realizace developerských projektů. To může mít negativní dopad na ekonomiku projektu a na schopnost Emitenta splnit závazky, které má vůči držitelům dluhopisů.

#### Riziko ztráty klíčových osob (riziko střední)

Klíčová osoba Emitenta, tj. Ovládající osoba emitenta, určuje podnikatelskou strategii Emitenta a celé Skupiny. Jeho činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a společností ve Skupině. Případná ztráta této osoby by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta a celé Skupiny zejména tak, že bude ohrožena plánovaná výstavba nemovitostí v Lokalitách.

#### Riziko nákladů spojených s nabídkou a umístěním (riziko střední)

<sup>5</sup> [https://www.nbs.sk/\\_img/documents/\\_dohlad/makropolitika/unb-opatrenie\\_prehlad.pdf](https://www.nbs.sk/_img/documents/_dohlad/makropolitika/unb-opatrenie_prehlad.pdf)

Emitent předpokládá, že celkové náklady nabídky Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Administrátora, poplatky Centrálního depozitáře, Zprostředkovatelů a některé další náklady související s nabídkou Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, nepřekročí 400 000 EUR při umístění emise v celém plánovaném objemu. Tyto prostředky budou zaplacený jednorázově třetí straně a nebudou investovány do projektů Emitenta. Pokud tuto část prostředků nebude schopen Emitent a jeho dceřiné společnosti vydělat na projektech, může být ohrožena platba úroků a splatnost nominální hodnoty.

#### Měnové riziko (riziko nízké)

Emitent má hlavní region podnikání na Slovensku. V případě projektů mimo země platící eurem (Česká republika, Polsko, Ukrajina) budou tržby i náklady generovány převážně v lokální měně, tedy zisk z projektů bude vytvářen v lokální měně. V případě konverze cizí měny do EUR může dojít k neočekávané ztrátě vlivem pohybu cizí měny k euru, což může mít negativní dopad na hospodaření a na schopnost Emitenta splnit závazky, které má vůči držitelům dluhopisů.

*Na Emitenta působí níže uvedená **obecná rizika podnikání**:*

#### Riziko společnosti s krátkou historií (riziko vysoké)

Dceřiné společnosti Emitenta a jeho ovládající osoby působí na developerském trhu již od roku 2005. Nicméně samotný Emitent vzniklý přeskupením jednotlivých firem ve skupině působí na realitním trhu pouze krátce, společnost vznikla 10. 3. 2022. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. To může vést na straně Emitenta k nižším než plánovaným provozním nebo finančním výnosům, případně k vyšším než plánovaným provozním nebo finančním nákladům, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

#### Riziko konkurence (riziko vysoké)

Emitent a společnosti ve Skupině jsou účastníky hospodářské soutěže v konkurenčním odvětví. Hlavními konkurenty jsou firmy Cresco, Penta, J&T, YIT. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, např. při obdobné konkurenční nabídce nemovitostí v Lokalitách, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta a společností ve Skupině, kterým Emitent půjčí finanční prostředky. To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z provozní činnosti nebo ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

#### Riziko spojené s neschopností splácet dluhopisy z vlastních zdrojů (riziko vysoké)

Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. Nebude-li Emitent schopen splatit Jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z dluhopisů z vlastních zdrojů, bude nucen splacení dluhopisů refinancovat, tedy buď splatit vydáním nové emise dluhopisů, případně bankovním úvěrem či jinou půjčkou. Tyto jiné formy financování nemusí získat buď vůbec anebo jen za nepříznivých podmínek. To může mít za následek, že Emitent nebude schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.

#### Riziko likvidity (riziko střední)

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování. V případě zpoždění úhrad splatných dluhů, např. vůči dodavatelům stavebních prací, v důsledku nedostatku likvidních prostředků může dojít k narušení obchodních vztahů a ztrátě obchodních partnerů, případně k penalizaci a zvýšeným nákladům. To může vést na straně Emitenta ke zvýšení provozních nákladů (tj. nákladů na penalizaci a hledání nových obchodních partnerů), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

## **2. Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy**

Investor do Dluhopisů by měl mít dostatečné znalosti a zkušenosti, aby byl schopen porozumět všem otázkám souvisejícím s koupí Dluhopisů tak, aby dokázal vyhodnotit všechny dostupné informace a adekvátně na ně reagovat, provést ocenění Dluhopisů a nést rizika spjatá s jejich držením, která jsou blíže specifikována dále.

### Riziko nesplacení (riziko vysoké)

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet Jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti investic Emitenta. Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a podřízené dluhy Emitenta. V případě úpadku Emitenta jsou závazky z Dluhopisů považovány za nezajištěné pohledávky vlastníků Dluhopisů, které budou uspokojeny až po uspokojení zajištěných pohledávek případných jiných věřitelů. K datu prospektu má Emitent zajištěné bankovní dluhy ve výši 13,3 mil. EUR. Ty budou v případě finančních problémů uspokojeny přednostně. V budoucnosti nelze vyloučit, že emitent přijme další zajištěné bankovní i nebankovní dluhy.

### Riziko likvidity (riziko vysoké)

Dluhopisy emitované nebankovními emitenty mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem.

### Riziko podřízenosti dluhopisů (riziko vysoké)

Dluhopisy jsou podřízenými dluhopisy ve smyslu ustanovení § 34 Zákona o dluhopisech, a to v vztahu k Nadřazeným pohledávkám. To znamená, že v případě vstupu Emitenta do likvidace nebo vydání rozhodnutí o úpadku Emitenta budou pohledávky na splacení jistiny Dluhopisů uspokojovány až po uspokojení Nadřazených pohledávek

### Riziko poplatků (riziko střední)

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na předpokládaný výnos z Dluhopisů z pohledu investora. Poplatky manažera i zprostředkovatele dosáhnou dohromady nejvýše 5 % nominální hodnoty při nákupu Dluhopisů a 1,5 % p.a. průběžně až do splatnosti.

### Dluhopisy jako nezajištěné dluhy (riziko střední)

Dluhopisy představují přímé, nezajištěné, nepodmíněné a podřízené dluhy Emitenta, které budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným dluhům Emitenta s výjimkou dluhů, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení příslušného právního předpisu.

Splacení dluhů Emitenta z vydaných Dluhopisů není zajištěno třetí osobou (ručitelem) ani zástavou věci nebo práva. Pohledávky plynoucí z dluhopisové emise jsou tedy závislé pouze na finanční situaci Emitenta.

### Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky (riziko střední)

Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního 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. Pohledávky plynoucí z dluhopisové emise nejsou pojištěny a jsou tedy závislé pouze na finanční situaci Emitenta.

### Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem (riziko střední)

Dle bodu 8.1 (6) vii Emisních podmínek Emitent není oprávněn vydat další dluhopisy se splatností dřívější než emise dluhopisů dle tohoto prospektu. Existuje riziko, že vydá-li Emitent další dluhopisovou emisi s dřívější splatností, mohou být zdroje potřebné na splacení emise dle tohoto prospektu použity na splatnost dluhopisové emise s dřívější splatností. I když emitent přijme dluhové financování se splatností delší než splatnost této emise, tak tím pro držitele dluhopisů vzniká riziko rozmělnění jejich pohledávek v případném insolvenčním řízení. Tyto skutečnosti mohou mít negativní vliv na splacení dluhopisové emise dle tohoto prospektu.

### Úrokové riziko (riziko střední)

Investor by si měl být vědom, že ceny Dluhopisů a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen Dluhopisů na trhu a naopak.

### Riziko inflace (riziko střední)

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí nominální výnos Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu je nízké z důvodu predikce průměrné míry inflace ve výši 2,5 % v roce

2024 a 2,1 % v roce 2025<sup>6</sup>, protože výnos z Dluhopisů stanovený pevnou sazbou 7,5 %. Pokud bude inflace vyšší než očekávaná, reálný výnos bude nižší.

#### Riziko předčasného splacení (riziko nízké)

Emitent je oprávněn Dluhopisy (viz bod 5.2. Emisních podmínek) na základě svého rozhodnutí předčasně splatit. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů či jejich část předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, bude vlastník Dluhopisů takové emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. V tomto případě tedy investor čelí riziku, že zisky plynoucí z Dluhopisu, či obdržené finance za splacený Dluhopis, nebude na trhu schopen reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

#### Riziko zákonnosti úpisu/koupě Dluhopisů (riziko nízké)

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

#### Riziko vymáhání pohledávky za Emitentem a insolvenčního řízení Emitenta jakožto slovenské firmy

Emitent je slovenská firma. V případě nesplacení výnosů nebo jistiny může proces vymáhání pohledávek trvat déle a může být nákladnější než v porovnání s emitentem z České republiky.

#### Riziko daňových povinností pro investora z České republiky (riziko nízké)

Vlastník dluhopisů z České republiky může mít na základě investice do dluhopisů povinnost podat daňové přiznání.

---

<sup>6</sup> Bloomberg, funkce ECFC

#### IV. EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy budou vydány Emitentem v celkové předpokládané Jmenovité hodnotě 4 000 000 EUR (čtyři milióny euro), s výnosem stanoveným pevnou úrokovou sazbou 7,5 % (dále jen „**Emise dluhopisů**“) a řídí se těmito emisními podmínkami cenných papírů (dále jen „**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), společností VI Group Real Estate Holding s.r.o. se sídlem Rožnícka 157, Bratislava - městská část Vajnory 831 07, Slovenská republika, IČ 54 446 198, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem Bratislava III (dále jen „**Emitent**“).

Vydání Emise dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 12.12.2023.

Pro účely veřejné nabídky byl vyhotoven Unijní prospekt pro růst Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“) v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, 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 (dále jen „**Nařízení**“).

Prospekt platný pro nabídku od 29.4.2024 do 22.4.2025 byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. [ ● ] ze dne [ ● ], které nabylo právní moci dne [ ● ].

V souladu s ustanovením čl. 12 Nařízení 2017/1129 je Prospekt pro účely veřejné nabídky platný po dobu dvanácti měsíců od pravomocného schválení. Bude-li Emitent činit veřejnou nabídku Dluhopisů po tomto datu, uveřejní Emitent nový Prospekt schválený ČNB tak, aby veřejná nabídka probíhala vždy na základě platného Prospektu. Prospekty (a jejich případné dodatky) budou všem zájemcům k dispozici v elektronické podobě na webové stránce <https://www.vigroup.sk> v oddílu Investovani -> Dluhopisy.

Tento Prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu. ČNB vykonává nad Emitentem dohled jen ve vztahu k veřejné nabídce (v jiných ohledech nikoli). ČNB 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 Dluhopisů, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením tohoto Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Dluhopisy se řídí těmito emisními podmínkami.

Činnosti administrátora spojené s výplatami výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením Jmenovité hodnoty Dluhopisů bude zajišťovat administrátor Emise, kterým je společnost CYRRUS, a.s., IČ 639 07 020, Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno (dále jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem, bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován níže), způsobem popsáným níže v těchto Emisních podmínkách.

Určená provozovna je sídlo Administrátora, Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno (dále jen „**Určená provozovna**“).

## 1. Obecná charakteristika Dluhopisů

### 1.1 Forma, podoba, jmenovitá hodnota a měna; druh

Dluhopisy VI Group 2028 jsou vydávány jako podnikové zaknihované cenné papíry v souladu s českým zákonem o dluhopisech (Zákon č. 190/2004 Sb.) (dále také jen „**Zaknihované dluhopisy**“), kterým byl přidělen ISIN CZ0000002225.

Vedením záznamů o Dluhopisech je pověřena společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČ: 250 81 489, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308 (dále jen „**Centrální depozitář**“).

Každý dluhopis má jmenovitou hodnotu 1 000 EUR (slovy: tisíc euro). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je do výše 4 000 000 EUR (slovy: čtyři milióny euro) (dále jen „**Předpokládaná jmenovitá hodnota emise**“), tj. 4 000 ks Dluhopisů.

Měna Emise je euro (EUR).

Emitent se zavazuje vyplatit Jmenovitou hodnotu k datu splatnosti nebo k datu předčasné splatnosti výlučně v eurech.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

### 1.2 Vlastníci dluhopisů; převod Dluhopisů

#### 1.2.1 Vlastníci dluhopisů

Vlastníkem Dluhopisu vydaného v zaknihované podobě je osoba, na jejímž účtu vlastníka je Dluhopis evidován v evidenci vedené Centrálním depozitářem, nebo v evidenci jiné osoby oprávněné nebo pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, která by tyto evidence nahradila (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor, pokládat každého Vlastníka zaknihovaných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Centrálního depozitáře, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a takové skutečnosti a nabývací titul Emitentovi prokázat, zejména předložením originálů či ověřených kopií příslušných listin, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny.

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

### *1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů*

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

### *1.2.3 Oddělení práva na výnos*

Oddělení práva na výnos se vylučuje.

### *1.2.4 Dluh Emitenta*

Emitent se zavazuje splatit dlužné částky, zejména Jmenovitou hodnotu a úrokové výnosy způsobem a ve lhůtě stanovené v těchto Emisních podmínkách.

### *1.2.5 Rating*

Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta nebylo provedeno. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno a Emise dluhopisů tudíž nemá samostatný rating.

## **2. Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz, Kupní cena**

### **2.1 Datum emise; den konečné splatnosti; Lhůta pro upisování emise dluhopisů**

**Datum emise:** 2.5.2024.

**Den konečné splatnosti:** 2.5.2028

**Lhůta pro upisování:** k Datu emise budou všechny dluhopisy vydány na vlastní majetkový účet Emitenta (§ 15 Zákona o dluhopisech).

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování Emise dluhopisů uveřejní Emitent celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných dluhopisů tvořících danou emisi. Tuto skutečnost Emitent uveřejní stejným způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky.

### **2.2 Emisní kurz**

**Emisní kurz** k Datu emise činí 100 % Jmenovité hodnoty (dále jen „**Emisní kurz**“).

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

Vydání Dluhopisů zajišťuje Emitent.

Emitent vydá všechny Dluhopisy k Datu Emise na svůj majetkový účet za Emisní kurz, v souladu s ustanovením § 15 Zákona o dluhopisech.



Protože Dluhopisy budou vydány v zaknihované podobě, nebudou investorům doručovány žádné Dluhopisy v listinné podobě, ale bude jim doručeno (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) oznámení o jejich zaevidování na příslušném majetkovém účtu investora v evidenci vedené Centrálním depozitářem nebo v evidenci navazující na evidenci Centrálního depozitáře. Emitent nebo Administrátor doručí takové oznámení každému příslušnému investorovi bez zbytečného odkladu po zaevidování příslušného množství Dluhopisů na majetkovém účtu takového investora v Centrálním depozitáři, nejpozději však do 20 (dvaceti) pracovních dnů po takovém zaregistrování.

### 3. Status

Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a podřízené dluhy Emitenta, 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 podřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou dluhů, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Dluhopisy jsou podřízenými dluhopisy ve smyslu ustanovení § 34 Zákona o dluhopisech, a to v ve vztahu k Nadřazeným pohledávkám. Nadřazenými pohledávkami se rozumí tyto pohledávky za Emitentem:

1	VI GROUP Topoľčianska s. r. o.	Čerpání úvěru do projektu k 31. 03. 2024	4 395 349,01 €
2	VI GROUP Verdena s. r. o.	Čerpání úvěru do projektu k 31. 03. 2024	5 244 618,11 €
3	VI GROUP Rendez s. r. o.	Čerpání úvěru do projektu k 31. 03. 2024	3 694 500,00 €
4	Obecně všechny bankovní úvěry, jež bude Emitent případně čerpat v budoucnu do Dne konečné splatnosti dluhopisů.		

### 4. Výnos

#### 4.1 Způsob stanovení výnosu, výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,5 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny zpětně za každé pololetí, vždy 2.5. a 2.11. každého roku (každý takovýto den dále jen „Den výplaty výnosu“). Prvním dnem výplaty výnosu bude 2.11.2024.

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

Částka úrokového výnosu náležící k jednomu Dluhopisu za jakékoliv období kratší než jeden běžný rok se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet výnosu uvedené v článku 4.3 těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu vypočtená podle toho odstavce bude matematicky zaokrouhlена na dvě desetinná místa. Tyto výpočty bude provádět Agent pro výpočty.

„Výnosovým obdobím“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí šestiměsíční období počínaje Datem emise (včetně tohoto dne) a konče v pořadí prvním Dnem výplaty výnosu (bez tohoto dne) a dále každé bezprostředně navazující šestiměsíční období počínaje Dnem výplaty výnosu (včetně tohoto dne) a konče dalším následujícím Dnem výplaty výnosu (vždy bez tohoto dne) až do Dne konečné splatnosti nebo Dne předčasné splatnosti dluhopisů (bez tohoto dne). Pro účely začátku trvání kteréhokoliv Úrokového období se Den výplaty výnosu neposouvá

v souladu s konvencí Pracovního dne.

## 4.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů kromě případu, pokud navzdory splnění všech podmínek a náležitostí byla platba dlužné částky Emitentem neoprávněně zadržena nebo zamítnuta. V takovém případě bude úrokový výnos nadále narůstat při úrokové sazbě stanovené v článku 4.1 těchto Emisních podmínek až do

- (i) dne, kdy budou Vlastníkům dluhopisů vyplaceny všechny k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo
- (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že přijal všechny částky splatné v souvislosti s Dluhopisy (to neplatí, pokud by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb), a to podle toho, která ze skutečností uvedených výše v bodě (i) nebo (ii) nastane dříve.

## 4.3 Konvence pro výpočet výnosu

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

## 5. Splacení a odkoupení Dluhopisů

### 5.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá Jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově do 30 dnů po Dni konečné splatnosti Dluhopisů, který je uveden v čl. 2.1 těchto Emisních podmínek, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a v souladu se Smlouvou s Administrátorem.

### 5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit všechny Dluhopisy předčasně splatnými, a to oznámením všem Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů musí obsahovat určení dne, k němuž se Dluhopisy stanou předčasně splatnými (dále jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“) a musí být oznámeno příslušným Vlastníkům dluhopisů způsobem pro oznamování dle těchto Emisních podmínek, alespoň 30 dnů před takovým Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech či jen některých Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Bylo-li rozhodnuto o předčasné splatnosti emise či její části, budou příslušné Dluhopisy Emitentem splaceny v doposud nesplacené části Jmenovité hodnoty Dluhopisů jednorázově do 15 dnů po Dni předčasné splatnosti Dluhopisů.

### **5.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů**

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů s výjimkou dle článku 8. těchto Emisních podmínek.

### **5.4 Odkoupení Dluhopisů**

Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za dohodnutou cenu.

Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že žádná osoba, ani Emitent, nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy odkupovat.

### **5.5 Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem**

Dluhopisy odkoupené, nebo jinak nabyté Emitentem zanikají pouze tehdy, pokud tak Emitent sám rozhodne. Emitent je rovněž oprávněn držet Dluhopisy ve svém majetku či je znovu prodat. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle první věty tohoto odstavce, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem v okamžiku jejich splatnosti.

### **5.6 Domněnka splacení**

V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku Jmenovité hodnoty Dluhopisů, pak budou tyto dluhy pro účely článku 5. těchto Emisních podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

### **5.7 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora**

S prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem splacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo úroků, není Emitent oprávněn disponovat a Administrátor je v souladu s těmito Emisními podmínkami použije výlučně k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

## **6. Platby**

### **6.1 Měna plateb**

Emitent se zavazuje vyplácet všechny platby v souvislosti s Dluhopisy výlučně v EUR. Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a příslušnými právními předpisy České republiky a Slovenské republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

### **6.2 Den Výplaty**

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem provedeny prostřednictvím Administrátora k termínům 2.11.2024, 2.5.2025, 2.11.2025, 2.5.2026, 2.11.2026, 2.5.2027, 2.11.2027, 2.5.2028. (každý takovýto den dle kontextu dále jen „**Den výplaty výnosu**“ nebo „**Den výplaty**“).

Případne-li Den výplaty na jiný než Pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující Pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad. Pro odstranění pochybností platí, že dojde-li podle předchozí věty k posunu výplaty na nejbližší následující Pracovní den, k posunu příslušného Rozhodného dne nedochází.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních plateb v korunách českých.

### **6.3 Konvence Pracovního dne**

Pokud by jakýkoliv Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem (jak je tento pojem definován v tomto článku níže), bude takovýto Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližším následujícím Pracovním dnem, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoliv časový odklad vzniklý v důsledku posunutí výplaty dle stanovené konvence Pracovního dne.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (s výjimkou soboty a neděle), kdy jsou v České republice otevřeny banky a jsou realizována vyrovnání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách (Kč), případně v jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu (Kč) nahradila.

### **6.4 Určení práva na obdržení výplaty související s Dluhopisy**

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

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo jim splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, ledaže bylo Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět Pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, přičemž v takovém případě bude Emitent vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů takové osobě nebo osobám (dále jen „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 dle zápisu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři zastaveny, považuje se zástavní věřitel zapsaný ve výpisu z evidence příslušné Emise vyhotoveným Centrálním depozitářem ke konci Rozhodného dne pro výplatu výnosu nebo Rozhodného dne pro splacení jmenovité

hodnoty za osobu oprávněnou k výplatě úrokových či jiných výnosů a jmenovité hodnoty ve vztahu k příslušným Dluhopisům, ledaže

- (i) z výpisu z evidence Emise je zřejmé, že osobou oprávněnou k výplatě výnosu ze zastavených Dluhopisům je příslušný Vlastník dluhopisů, a/nebo
- (ii) je Administrátorovi prokázáno jiným pro Administrátora uspokojivým způsobem, že příslušný Vlastník dluhopisů má právo na výplatu ve vztahu k zastaveným Dluhopisům na základě dohody mezi takovým Vlastníkem dluhopisů a zástavním věřitelem.

## 6.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět úrokové platby i jistinu v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice nebo ve Slovenské republice.

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi věrohodným způsobem, například uvedením platební instrukce ve smlouvě o úpisu nebo samostatným pokynem. Samostatný pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést (takový pokyn spolu s ostatními případně příslušnými přílohami dále jen „Instrukce“).

Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu (v originále nebo úředně ověřené kopii) a další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor povinen jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději pět Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí, a pokud je taková částka odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora v Den výplaty. Pro případ splacení dluhopisů nebude považováno za porušení Emisních podmínek, bude-li dlužná částka vyplacena do třiceti dnů od data splatnosti.

Administrátor není odpovědný za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

## **7. ZDANĚNÍ**

### **7.1 Obecně**

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. To platí zejména pro investory, kteří se účastní veřejné nabídky Dluhopisů ve Slovenské republice, pro které jsou rovněž relevantní příslušné smlouvy o zamezení dvojího zdanění a daňové a devizové právní předpisy platné ve Slovenské republice.

Nestanoví-li právní předpis nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika nebo Slovensko vázáno, jinak, Emitent neodpovídá za odvod jakýchkoli daní ani mu neplyne povinnost zaplatit jakékoli daně v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z Dluhopisů. Příjem z Dluhopisů vyplácený fyzickým či právnickým osobám, českým či zahraničním daňovým residentům anebo i nerezidentům, obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při splacení úroku nebo Jmenovité hodnoty). V případě, že příjem podléhá srážkové dani, Emitent odpovídá za srážku daně u zdroje. Bude-li vlastnictví, převod nebo výkon práv vyplývajících z Dluhopisů podléhat jakékoli dani, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkovi Dluhopisu žádné částky jako náhradu v důsledku takových daní.

Emitent upozorňuje, že daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy České republiky a Slovenska mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Z tohoto důvodu musí potenciální investoři do Dluhopisů před investicí do Dluhopisů zvážit veškeré své daňové a jiné podobné povinnosti související s investicí do Dluhopisů.

Vlastník dluhopisů z České republiky může mít na základě investice do dluhopisů povinnost podat daňové přiznání.

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních předpisů účinných k datu Emisních podmínek, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu Emisních podmínek. Stručné shrnutí zdaňování dluhopisů a devizové regulace ve Slovenské republice vychází zejména ze zákona č. 595/2003 Z. z., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

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

## 7.2 Zdanění ve Slovenské republice

(a) Ustanovení § 7 zákona č. 595/2013 Z. z. o dani z příjmů (dále také "slovenský zákon o dani z příjmů") s účinností od 1. ledna 2016 definuje zvláštní základ daně z příjmů z kapitálového majetku. Příjmy z kapitálového majetku, pokud se nejedná o příjmy podle § 6 odst. 1 písm. d) slovenského zákona o dani z příjmů, zahrnují mimo jiné úroky a jiné příjmy z cenných papírů.

(b) Za příjmy z kapitálového majetku se považují také výnosy vznikající při splatnosti Dluhopisu z rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a emisním kurzem v době emise. V případě předčasného splacení cenného papíru se místo jmenovité hodnoty použije cena, za kterou je Dluhopis odkoupen.

(c) Podle článku 11 odst. 1 a 2 Smlouvy mezi Českou republikou a Slovenskou republikou o zamezení dvojího zdanění a zabránění daňovému úniku v oboru daní z příjmů a z majetku č. 238/2003 Sb. podléhají výnosy z dluhopisů, které mají zdroj v jednom ze smluvních států a jsou ve skutečné držbě rezidenta druhého smluvního státu, zdanění pouze v tomto druhem státě.

(d) Od 1. ledna 2016 se příjmy z kapitálového majetku nezahrnují do základu daně z příjmů fyzických osob, ale zdaňují se samostatně jako součást zvláštního základu daně z kapitálového majetku podle § 7 slovenského zákona o dani z příjmů. Sazba daně ze zvláštního základu daně stanoveného podle § 7 slovenského zákona o dani z příjmů činí 19 % v souladu s § 15a odst. 2 slovenského zákona o dani z příjmů. Tato úprava slovenského zákona o dani z příjmů, účinná od 1. ledna 2016, zajistila rovné zdanění příjmů z kapitálového majetku bez ohledu na to, zda pocházejí ze zdrojů ve Slovenské republice nebo ze zdrojů v zahraničí.

(e) Příjmy z kapitálového majetku podle § 7 odst. 1 až 3 slovenského zákona o dani z příjmů, které plynou manželům z jejich společného jmění, se zahrnují do zvláštního základu daně ve stejném poměru u každého z nich, pokud se nedohodnou jinak. Výdaje, o které lze podle § 7 odst. 2, 3, 5, 7 a 8 slovenského zákona o daních z příjmů snížit příjmy zahrnované do zvláštního základu daně podle § 7 slovenského zákona o daních z příjmů, se zahrnují ve stejném poměru do zvláštního základu daně.

(f) Ve většině případů se na příjmy z kapitálového majetku uplatňuje daň vybíraná srážkou podle § 43 slovenského zákona o dani z příjmů, a to za předpokladu, že příjmy plynou ze zdroje na území Slovenské republiky. Za výběr a odvedení srážkové daně z těchto příjmů správci daně odpovídá plátce daně, tj. osoba, která vyplácí nebo připisuje příjmy poplatníkovi.

(g) Pokud poplatník pobírá tyto příjmy ze zdrojů v zahraničí, zahrnují se do zvláštního základu daně z příjmů podle § 7 slovenského zákona o dani z příjmů. Daňovou povinnost z těchto příjmů poplatník vypořádá osobně podáním daňového přiznání podle § 32 slovenského zákona o dani z příjmů. To znamená, že všem nerezidentům bude Emitent vyplácet hrubý úrokový příjem a investor je povinen tento příjem zdanit podáním daňového přiznání. Vzhledem k tomu, že tento příjem je zdaněn jako součást zvláštního základu daně podle § 7 slovenského zákona o dani z příjmů, činí sazba daně 19 %.

(h) Fyzická osoba, která je pojištěna ve Slovenské republice, platí zdravotní pojištění pouze z příjmů z kapitálového majetku ve formě příjmů z prodeje Dluhopisů, které je pro účely daně z příjmů výdajem, a to ve výši 14 %. Z příjmů z kapitálového majetku ve formě úroků z Dluhopisů se odvody neplatí.

(i) Ztráty z prodeje Dluhopisů vypočítány kumulativně za všechny dluhopisy prodané v jednotlivém zdaňovacím období nejsou obecně daňově uznatelné s výjimkou specifických případů stanovených zákonem (např. prodej Dluhopisů před datem jejich konečné splatnosti).

### 7.3 Zdanění pro investory z České republiky

(a) Ustanovení § 8 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění platném k 1. 1. 2024 (dále také "ZDP ČR") definuje dílčí základ daně z příjmů z kapitálového majetku. Příjmy z kapitálového majetku, pokud se nejedná o příjmy podle § 6 odst. 1 nebo § 7 odst. 1 písm. d) ZDP ČR, zahrnují mimo jiné úroky a jiné příjmy z cenných papírů.

(b) Za příjmy z kapitálového majetku se považují také příjmy plynoucí z práva na splacení dluhopisu vznikající jako kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplacenou při jeho splacení nebo částkou vyplacenou při jeho předčasném splacení a cenou, za kterou poplatník dluhopis nabyl.

(c) Podle článku 11 odst. 1 a 2 Smlouvy mezi Českou republikou a Slovenskou republikou o zamezení dvojího zdanění a zabránění daňovému úniku v oboru daní z příjmů a z majetku č. 100/2003 Sb.m.s. podléhají výnosy z dluhopisů, které mají zdroj v jednom ze smluvních států a jsou ve skutečné držbě rezidenta druhého smluvního státu, zdanění pouze v tomto druhem státě.

(d) Vybrané příjmy z kapitálového majetku plynoucí fyzickým osobám ze zdrojů v zahraničí je možné v souladu s § 8 odst. 8 ZDP ČR zahrnout do samostatného základu daně zdaňovaného sazbou dle § 16a ZDP ČR. Tím je zajištěno rovné zdanění příjmů z kapitálového majetku bez ohledu na to, zda pocházejí ze zdrojů ve České republice nebo ze zdrojů v zahraničí.

(e) Příjmy z kapitálového majetku podle § 8 odst. 1 a 2 ZDP ČR, které plynou do společného jmění manželů ze zdroje, který je vložen do obchodního majetku jednoho z manželů, se zdaňuje jen u tohoto manžela. Příjmy plynoucí do společného jmění manželů ze zdroje, který není vložen do obchodního majetku žádného z manželů, se zdaňují jen u jednoho z nich.

(f) Daňovou povinnost z těchto příjmů poplatník vypořádá osobně podáním daňového přiznání podle § 38g ZDP ČR. To znamená, že všem nerezidentům bude Emitent vyplácet hrubý úrokový příjem a investor je povinen tento příjem zdanit podáním daňového přiznání. V daném přiznání si vybere, zda zdaní kapitálové příjmy jako součást dílčího základu daně či v rámci samostatného základu daně. Sazba daně pro dílčí základ daně činí 15 % nebo 23 % v závislosti na výši celkových příjmů, viz § 16 ZDP ČR. Sazba samostatného základu daně činí 15 %.

(g) Příjem z prodeje dluhopisů se daní jako ostatní příjem dle § 10 ZDP ČR. Jako výdaj lze uplatnit nabývací cenu dluhopisu a výdaje související s uskutečněním úplatného převodu. Ztrátu z prodeje lze započítat pouze proti ziskům z prodeje jiných cenných papírů ve stejném zdaňovacím období.

(h) Prodej dluhopisů je za určitých podmínek osvobozen od daně v souladu s § 4 odst. 1 písm. t) a u) ZDP ČR. Danou podmínkou je buď (i) ) úhrn (hrubých) příjmů z prodeje všech cenných papírů nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo (ii) jde o zisky z prodeje dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí). V případě, že dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

### 8. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů

Pokud dojde ke kterékoli z následujících skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností jako „Případ neplnění závazků“), pak může Vlastník dluhopisů písemným oznámením doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny požádat ve vztahu k jím



vlastněným Dluhopisům o předčasné splacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů („**Oznámení o předčasném splacení**“) a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit v souladu s čl. 8.2 těchto Emisních podmínek.

### **8.1 Případy neplnění závazků**

#### **(1) Porušení jiných závazků**

Emitent nesplní nebo nedodrží jakýkoli svůj závazek odlišný od případů pod body (2) až (6) tohoto článku v souvislosti s Dluhopisy podle těchto Emisních podmínek podstatným způsobem a takové podstatné porušení zůstane nenapraveno déle než 40 (čtyřicet) dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny. Podstatným porušením se pro účely tohoto bodu rozumí takové porušení závazku, které znemožňuje Emitentovi platit dluhy z Dluhopisů nebo jeho schopnost platit dluhy z Dluhopisů významně snižuje; nebo

#### **(2) Platební neschopnost**

(i) Emitent na sebe podá insolvenční návrh v České republice nebo na Slovensku nebo (ii) insolvenční návrh podle bodu (i) je soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta, nebo (iii) soud vydá rozhodnutí o úpadku na základě insolvenčního návrhu věřitele Emitenta v České republice nebo na Slovensku; nebo

#### **(3) Likvidace**

Je vydáno pravomocné rozhodnutí příslušného soudu nebo přijato usnesení valné hromady Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací; nebo

#### **(4) Výkon rozhodnutí**

Je zahájeno exekuční řízení, řízení o výkonu rozhodnutí v České republice nebo na Slovensku týkající se majetku Emitenta k vymožení pohledávky ve výši přesahující částku 1 000 000 EUR (nebo její ekvivalent v jakékoliv jiné měně) a toto řízení nebude zastaveno či přerušeno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do čtyř (4) měsíců po jeho zahájení; nebo

#### **(5) Realizace zajištění**

Jakýkoliv věřitel zahájí realizaci zajištění poskytnutého Emitentem za závazky Emitenta k vymožení pohledávky ve výši přesahující částku 1 000 000 EUR (nebo její ekvivalent v jakékoliv jiné měně) a příslušné řízení o realizaci zajištění nebude zastaveno či přerušeno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do čtyř (4) měsíců po jeho zahájení. Pro odstranění pochybností se tento bod neuplatní na zajištění, které jsou Emitent a/nebo jeho Dceřiné společnosti oprávněni zřídit v souladu s bodem 8.1. (6) vii v souvislosti s přijetím bankovního projektového financování. V době schválení prospektu Emitent neposkytl jiné zajištění než související s bankovním projektovým financováním; nebo

#### **(6) Dojde k porušení některého z následujících ujednání**

#### (i) Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů nezřídí žádné Zajištění jakýchkoliv dluhů Emitenta ani svých Dceřiných společností, které by zcela nebo z části omezilo práva Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti k jejich současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takového Zajištění Emitent nezajistí, aby byly jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů zajištěny způsobem schváleným usnesením Schůze.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na jakékoliv Zajištění (současné nebo budoucí):

- a) zřízené k podílům v osobě Emitenta, a dále k akciím, podílům nebo podobným přímým kapitálovým účastem Emitenta v jakékoliv společnosti ze Skupiny včetně Dceřiné společnosti, stejně jako k dalšímu majetku Emitenta, společností ze Skupiny i Dceřiných společností, zřízené jako zajištění jakéhokoliv dluhového financování (s výjimkou financování v souvislosti s vydáním dluhopisů, směnek či jiných cenných papírů) poskytnutého institucí poskytující finanční služby (bankovní instituce) či jiným věřitelem Emitentovi či jakékoliv společnosti ze Skupiny včetně Dceřiné společnosti;
- b) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta nebo společnosti ze Skupiny včetně Dceřiné společnosti v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem, respektive společností ze Skupiny včetně Dceřiné společnosti, k zajištění proti pohybu úrokových sazeb nebo měnových kurzů (pro vyloučení pochybností s výjimkou jakýchkoli derivátů sloužících pro spekulativní účely);
- c) vyplývající ze smluvních ujednání, včetně budoucích závazků ke zřízení Zajištění, Emitenta nebo jakékoliv jeho společnosti ze Skupiny včetně Dceřiné společnosti existující k Datu emise, včetně Zajištění souvisejícího s jakýmkoliv refinancováním dluhů existujících k Datu emise zajišťovaných Emitentem nebo jakoukoli jeho společností ze Skupiny včetně Dceřiných společností;
- d) vážnoucí na majetku Emitenta, společnosti ze Skupiny nebo Dceřiné společnosti nebo na podílech v Emitentovi k Datu Emise; k datu vyhotovení prospektu se jedná pouze o zástavy za bankovními institucemi související s bankovním financováním aktuálně běžících projektů. Žádné jiné zástavy za třetími osobami Emitent neposkytl;
- e) vážnoucí na majetku v době jeho nabytí Emitentem, společností ze Skupiny nebo Dceřinou společností;
- f) vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

#### (ii) Omezení finančního zadlužení Emitenta

Emitent neučiní jakékoliv jednání, které by přímo nebo nepřímo vedlo ke zvýšení Dluhopisové finanční zadluženosti Emitenta na konsolidované bázi v daném kalendářním roce, pokud by v důsledku uzavření takovéto transakce (a) Ukazatel Dluhopisové finanční zadluženosti překročil 80 % nebo (b) nastal Příklad neplnění závazků.

#### (iii) Omezení výplat

Emitent:

- a) nenavrhne na valné hromadě Emitenta usnesení o výplatě ani nevyplatí svým akcionářům jakoukoliv dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na vlastním kapitálu, jinou

platbu v souvislosti s kapitálem Emitenta nebo úroku z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty svým akcionářům ani nerozdělí nebo nevyplatí dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na vlastním kapitálu, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Emitenta nebo úrok z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty svým akcionářům.

- b) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu v souvislosti s umořením jakýchkoliv svých dluhů vůči osobám ovládajícím Emitenta (včetně platby úroků).

Omezení nadefinovaná v tomto článku se nevztahují na výplaty do takové výše, že nebude na konsolidované bázi překročena hodnota Čisté finanční zadluženosti ve výši 70 %.

#### (iv) Omezení přeměn

Emitent se nezúčastní žádné fúze, sloučení, rozdělení ani jiné přeměny a neuskuteční změnu své právní formy, ledaže by taková fúze, sloučení, rozdělení, přeměna nebo změna právní formy:

(a) neměla podstatný negativní vliv na schopnost Emitenta platit své dluhy z Dluhopisů.

(b) nevedla ke změně koncového vlastnictví v rozsahu převyšujícím 10 % na základním kapitálu a hlasovacích právech, a to po dobu do Data splatnosti emise. Toto ustanovení neplatí pro

a) změny vlastnických podílů mezi stávajícími akcionáři;

b) změny vlastnických podílů zahrnující právnické osoby ovládané stávajícími akcionáři.

Emitent neprovede změny struktury Skupiny prostřednictvím subjektů ze zemí, se kterými není dohoda o právní pomoci a které neposkytují údaje o vlastnictví.

V případě přeměn společnosti má Emitent povinnost o plánované přeměně předem informovat na svých webových stránkách v sekci určené pro informace o emisi.

#### (v) Povinnost zdržet se zřízení ručení

Emitent ani žádná jeho Dceřiná společnost neposkytne ručení a obdobné závazky za závazky jiných osob (kromě bankovních záruk vztahujících se k projektovému financování Dceřiných společností).

#### (vi) Sestavování auditované konsolidované účetní závěrky

Emitent se zavazuje sestavovat auditovanou konsolidovanou účetní závěrku v souladu s mezinárodními účetními standardy (IFRS) ve znění přijatém EU za každý hospodářský rok až do splatnosti této emise dluhopisů.

#### (vii) Omezení dalších dluhů

Emitent se zavazuje, že do splatnosti této emise dluhopisů nevydá on ani jeho dceřiné společnosti další dluhopisy, které by měly splatnost před splatností této Emise dluhopisů.

#### (viii) Zřízení agenta pro kontrolu kovenantů

Emitent se zavazuje zřídit institut agenta pro kontrolu kovenantů specifikovaných v kapitole 8.1. Emisních podmínek, který pro Emitenta bude mít povinnost vyhotovovat zprávu o dodržování všech těchto kovenantů uvedených v kapitole 8.1 minimálně na roční bázi, vždy do 30.6. každého roku. Zpráva bude zahrnovat kontrolu kovenantů za předchozí kalendářní rok. Tuto funkci bude

vykonávat auditor Emitenta. Účetní závěrka bývá obvykle vyhotovena přibližně v polovině následujícího roku, ale tento přibližný termín nelze garantovat.

(ix) Použití prostředků

Prostředky z této dluhopisové emise mohou být využity pouze v souladu s bodem II. 1.7 Prospektu.

Definice pojmů.

Pro účely tohoto článku 8:

- Dluhopisová finanční zadluženost je výsledkem následujícího výpočtu: Dlouhodobé závazky z vydaných dluhopisů+ Krátkodobé závazky z vydaných dluhopisů (také jen „**Dluhopisová finanční zadluženost**“) s tím, že pasiva vznikající vydáním a upsáním Dluhopisů se stanovují jako emisní kurz Dluhopisů ke Dni emise.
- Ukazatel Dluhopisové finanční zadluženosti znamená, k rozhodnému datu, poměr (a) Dluhopisové finanční zadluženosti k (b) hodnotě celkových konsolidovaných aktiv Emitenta (také jen „**Ukazatel dluhopisové finanční zadluženosti**“). Ukazatel dluhopisové finanční zadluženosti se vypočítá z posledních dostupných údajů o Dluhopisové finanční zadluženosti a aktivech Emitenta a Dceřiných společnostech Emitenta, minimálně však jednou ročně.
- Dceřiná společnost znamená jakoukoliv osobu, v níž má Emitent přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % (slovy: padesát procent) na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu této osoby nebo členy dozorčího orgánu takové osoby, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo jejíž účetní závěrky jsou konsolidovány s účetními závěrkami Emitenta v souladu s mezinárodními účetními standardy (IFRS) ve znění přijatém EU (také jen „**Dceřiná společnost**“).
- Zajištění znamená zástavní právo, včetně zástavního práva k nemovitým věcem, podílům ve společnostech, či pohledávkám, zákaz zcizení, zákaz zatížení či zadržovací právo nebo jakoukoliv dohodu nebo závazek vedoucí ke vzniku výše uvedeného (dále jen „**Zajištění**“).

## 8.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi dluhopisů dle článku 8.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné a důvodné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

## 8.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být příslušným Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 8.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů, bude-li ze strany ostatních Vlastníků dluhopisů vůči Emitentovi uplatněno.

## 8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 8 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek.

## 9. Promlčení

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

## 10. Administrátor

### 10.1 Administrátor

#### 10.1.1 Administrátor a Určená provozovna

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů bude zajišťovat společnost CYRRUS, a.s., IČ 639 07 020, Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno (dále jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále také jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem, bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů způsobem popsáním v tomto prospektu.

Určenou provozovnou Administrátora (také jen „**Určená provozovna**“) je Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno.

#### 10.1.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna

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

Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny, zpřístupní Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně způsobem uvedeným v těchto Emisních podmínkách. Takováto změna bude provedena pouze za předpokladu, že se změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů.

Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty patnácti kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než třicet kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti třicátým dnem po takovém Dni výplaty.

Změny předpokládané tímto článkem nesmějí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. V případě změny, která se týká postavení či zájmů Vlastníků dluhopisů bude o takovéto změně rozhodovat Schůze vlastníků.

## **10.2 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů**

Administrátor jedná v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem.

## **11. Změny a vzdání se nároků**

Emitent a Administrátor se mohou bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou a (ii) jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem, které se netýká postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů a zároveň nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu.

## **12. Oznámení a zveřejňování dokumentů**

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle Emisních podmínek bude platné, pokud bude uveřejněno v českém a slovenském jazyce na webových stránkách Emitenta, <https://www.vigroup.sk> v oddílu Investovanie -> Dluhopisy.

Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno datovou schránkou Emitentovi či písemně na adresu Určené provozovny s tím, že za písemnou formu nebude považováno podání učiněné elektronicky či jiným způsobem dle § 562 odst. 1 občanského zákoníku (s výjimkou výše uvedeného podání datovou schránkou):

Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, Česká republika (dále jen „**adresa Určené provozovny Administrátora**“)

nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáným v tomto článku.

Na webových stránkách Emitenta, <https://www.vigroup.sk> v oddílu Investovanie -> Dluhopisy, budou rovněž uveřejněny veškeré dokumenty, na jejichž zveřejnění odkazují tyto Emisní podmínky.

## **13. Agent pro výpočty**

Agentem pro výpočty je CYRRUS Corporate Solutions, s.r.o., Na Florenci 2116/15, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha, IČ 07911084

Emitent si vyhrazuje právo 4 jmenovat jiného Agentu pro výpočty. V takovém případě oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty stejným způsobem, jakým

uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 15 (patnáct) kalendářních dní před nebo po dni, kdy má Agent pro výpočty provést jakýkoliv výpočet v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 15. (patnáctým) kalendářním dnem po takovém dnu, kdy provedl Agent pro výpočty takový výpočet.

Agent pro výpočty v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s Agentem pro výpočty mezi Emitentem a Agentem pro výpočty bude jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

## **14. Schůze Vlastníků dluhopisů**

### **14.1 Působnost a svolání Schůze**

Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Schůze**“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech.

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků Dluhopisů, které byly vydány v rámci tohoto Prospektu, v případě návrhu změny nebo změn Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek vyžaduje (dále také jen „**Změna zásadní povahy**“).

Schůzi je oprávněn svolat též Vlastník Dluhopisu či Vlastníci Dluhopisů, jde-li o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost stanovenou v § 21 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech, tj. povinnost Emitenta bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v případě návrhu změn Emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně Emisních podmínek vyžaduje.

Primárním způsobem pro konání Schůze svolávanou Emitentem je schůze s využitím elektronických prostředků hlasování formou per rollam. V oznámení o svolání Schůze Emitent stanoví organizační a technické podmínky, za kterých se Vlastníci dluhopisů mohou účastnit Schůze s využitím elektronických prostředků umožňujících přímý dálkový přenos Schůze obrazem a zvukem, zejména však přímou dvousměrnou komunikaci mezi Schůzí a Vlastníkem dluhopisů s formou elektronického hlasování prostředky komunikace na dálku, anebo konání schůze tzv. formou elektronického hlasovacího portálu umožňujícího hlasování per rollam, respektive využitím jiných distančních způsobů pro hlasování per rollam, zejména prostřednictvím e-mailových či datových zpráv. Vlastník dluhopisu, který využije práva podle takto stanovených podmínek, se považuje za přítomného na Schůzi. V případě emailové komunikace dochází k ověření Vlastníka dluhopisů prostřednictvím použití emailové adresy uvedené ve Smlouvě o úpisu nebo oznámené Emitentovi do evidence v Seznamu vlastníků. Vlastník dluhopisu, který využije práva podle takto stanovených podmínek, se považuje za přítomného na Schůzi, se všemi právy z toho vyplývajících.

Organizačně a technicky Schůzi zajišťuje a náklady s tím spojené nese ten, kdo Schůzi svolává, pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech a Schůzi svolá namísto Emitenta Vlastník Dluhopisu sám či Vlastníci Dluhopisů sami. V tomto případě jdou náklady spojené se Schůzí k tíži Emitenta. Náklady spojené s účastí na Schůzi nese Vlastník Dluhopisu.

Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů v emisi,

jichž se Schůze týká, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušného registru Emitenta. Řádné a včasné doručení žádosti dle předchozí věty jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v čl. 10.1.2. Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze.

Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisů (nebo Vlastníci Dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem).

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

- (i) údaje identifikující Emitenta;
- (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN a v případě společné Schůze tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích;
- (iii) datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 8.00 hod.;
- (iv) místo konání – místem konání může být krajské město v ČR nebo se Schůze může konat s využitím prostředků komunikace na dálku, dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, §24a
- (v) program jednání Schůze a, je-li navrhována Změna zásadní povahy, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění; a
- (vi) Rozhodný den pro účast na Schůzi.

Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů.

Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.



## 14.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

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

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu čl. 5.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a stanovení počtu hlasů Vlastníků Dluhopisů pro účely rozhodování. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní.

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, anebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, Společný zástupce (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem.

## 14.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

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

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

Ve smyslu ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech může být jmenován společný zástupce Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Společný zástupce**“). Svou činnost vykonává Společný zástupce na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Společným zástupcem a Emitentem nejpozději k datu Emise. Emitent v takovém případě zpřístupní smlouvu se Společným zástupcem na svých webových stránkách <https://www.vigroup.sk> v oddílu Investovanie -> Dluhopisy, kde tak může mít veřejnost volný přístup ke smlouvě se Společným zástupcem. Pro účely Schůze se na Společného zástupce hledí, jakoby byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisu.

O změně v osobě Společného zástupce může kdykoli rozhodnout Schůze. Rozhodne-li o jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce Schůze, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Dojde-li ke změně v osobě Společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy mezi Emitentem a původním Společným zástupcem v plném rozsahu na nového Společného zástupce. Společný zástupce je oprávněn uplatňovat ve prospěch Vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí Schůze, kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a činit ve prospěch Vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků Dluhopisů přijatým na schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z emise Dluhopisů. To neplatí, pokud rozhodnutí, či v něm udílené pokyny odporují právním předpisům. V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou Vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo Schůze odvolat Společného zástupce, případně určit jiného Společného zástupce. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce uplatňovat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopná se usnášet. Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, zejména kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků Dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami a smlouvou s Emitentem vlastním jménem ve prospěch Vlastníků Dluhopisů. Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce Vlastníkům Dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmů Společného zástupce se zájmy Vlastníků Dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné emisi, k níž je v souladu s čl. 14.1 těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání (změně) Společného zástupce, je třeba alespoň  $\frac{3}{4}$  (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

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

Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně emisních podmínek Dluhopisů dle čl. 14.1. těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně emisních podmínek dle čl. 14.1 těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost.

#### **14.4 Některá další práva Vlastníků Dluhopisů**

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle čl. 14.1 těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „Žadatel“), může požadovat vyplacení jmenovité

hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizí, jakož i poměrného výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud bude relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 14.5. těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak právo na předčasné splacení zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti**“). V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto ustanovením žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem či za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty.

Zápis o jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v čl. 12 těchto Emisních podmínek a způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky. 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 zápise uvedena jména Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

#### **14.5 Oznámení**

Není-li v právním předpisu stanoveno jinak, bude jakékoliv oznámení Vlastníkům Dluhopisů platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém nebo slovenském jazyce na webové stránce Emitenta <https://www.vigroup.sk> v oddílu Investovanie -> Dluhopisy. Stanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

#### **15. Rozhodné právo, jazyk, spory**

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky budou přeloženy do slovenštiny a mohou být přeloženy i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu

mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů a těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou řešeny místně příslušným soudem.

## **V. PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ**

Emitent vydal Emisi dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 4 000 000 EUR. Na základě čl. 2.1 Emisních podmínek Emitent vydal všechny Dluhopisy na svůj majetkový účet, z něhož budou následně Dluhopisy prodávány investorům.

Dluhopisy budou nabízeny ke koupi v České republice a na Slovensku. Pro účely nabídky na Slovensku bude provedena notifikace Prospektu a jeho případných dodatků. Dluhopisy budou nabízeny vždy v souladu s Příslušnými právními předpisy prostřednictvím Emitenta nebo Zprostředkovatelů.

Tento Prospekt byl schválen ČNB.

Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým budou cenné papíry nabízeny, může zahrnovat jak kvalifikované, tak i jiné než kvalifikované (zejména retailové) investory.

Dluhopisy budou potenciálním investorům nabídnuty Emitentem nebo Manažerem, a to i za použití prostředků komunikace na dálku. Emitent může využívat služeb Zprostředkovatelů, kteří budou vyhledávat zájemce o Dluhopisy a budou zasílat jejich kontaktní údaje a objednávky Administrátorovi. Seznam zprostředkovatelů, kteří se zavážou k umístování Emise, bude uveden na stránkách emitenta <https://www.vigroup.sk> v oddílu Investovanie -> Dluhopisy.

Dluhopisy jsou vydané v zaknihované podobě a byly všechny vydány na majetkový účet Emitenta v Centrálním depozitáři. V případě prodeje Dluhopisů uzavře Emitent s investorem Smlouvu o koupi. Předmětem Smlouvy o koupi bude závazek Emitenta prodat a závazek potenciálních nabyvatelů koupit Dluhopisy za podmínek uvedených ve Smlouvě o koupi. To proběhne na základě příkazu Emitenta k převodu Dluhopisů z majetkového účtu Emitenta na majetkový účet investora v příslušné evidenci vedené Centrálním depozitářem, resp. v evidenci navazující na evidenci Centrálního depozitáře podle Smlouvy o koupi.

Tento unijní prospekt pro růst je sestavován z důvodu veřejné nabídky emise Dluhopisů Emitentem. Finanční prostředky získané nabídkou Dluhopisů budou použity k následujícím účelům, přičemž Emitent nemá stanoveny priority použití výnosů z nabídky Dluhopisů:

- výtěžek z emise dluhopisů lze využít pouze k akvizici nemovitostí a financování developmentu na slovenském nebo českém trhu, vždy prostřednictvím půjčky do účelově založené nebo koupené dceřiné společnosti Emitenta. Financovat lze pouze projekty v přímém či nepřímém vlastnictví emitenta skrze zápůjčky nebo úvěry dceřiným společností.
- V současnosti je takovým projektem další etapa projektu Rendez, kterou bude developovat společnost VI GROUP Rendez s.r.o., akvizici pozemku bude realizovat SPV VI GROUP Rendez s.r.o. Náklady na akvizici pozemků se očekávají ve výši 1 925 000 EUR bez DPH - na tuto část projektu budou využity prostředky z emise dluhopisů. Pokud výtěžek z emise bude nedostatečný, Emitent dofinancuje koupi z vlastních zdrojů.

V budoucnu mohou být zbývající prostředky z této emise dluhopisů použité i na jiné projekty.

Emitent předpokládá, že celkové náklady nabídky Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Administrátora, poplatky Centrálního depozitáře, Zprostředkovatelů a některé další náklady související s nabídkou Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, mohou být až ve výši 400 000 EUR. Čistý celkový výtěžek nabídky by byl v takovém případě 3 600 000 EUR. Celý výtěžek bude použit výše uvedenému účelu.

Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. Dle vědomí Emitenta nemá s výjimkou Manažera a Zprostředkovatelů žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. Emitent si není vědom střetu zájmů souvisejícího s Emisí.

Emitent prohlašuje, že peněžní prostředky získané z Emise Dluhopisů nebudou shromážděny za účelem jejich společného investování, má-li být návratnost investice nebo zisk investora, byť jen částečně závislý na hodnotě nebo výnosu majetku, do kterého byly peněžní prostředky investovány, jinak než za podmínek, které stanoví nebo připouští zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Na rozšiřování tohoto Prospektu a nabídku, prodej nebo koupi Dluhopisů se vztahují určitá omezení. Investoři či nabyvatelé Dluhopisů a všechny další osoby, jimž se tento Prospekt dostane do dispozice v České republice či v jiném státě, jsou povinni dodržovat příslušná zákonná omezení pro nabídku a distribuci platné pro daný stát.

U každé osoby, která nabývá Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, která 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.

Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakékoli jurisdikci.

## **1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů**

**1.1 Podmínky platné pro nabídku** Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v tomto Prospektu.

**1.2 Celkový veřejně nabízený objem** 4 000 000 EUR

**1.3 Lhůta veřejné nabídky** Veřejná nabídka bude probíhat od 29.4.2024 do 22.4.2025 Všechny Dluhopisy budou vydány ke Dni emise na vlastní majetkový účet Emitenta. Prospekt je platný po dobu 12 měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Prospektu.

**Popis postupu pro žádost** Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem (nebo Administrátorem) a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. Emitent může využívat také služeb Zprostředkovatelů. Jejich role bude spočívat v tom, že budou Emitentovi předávat kontakt ve vztahu k potenciálním zájemcům o koupi Dluhopisů. V případě, že

investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky koupě (přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem Smlouvy o koupi. Smlouva o koupi bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta (nebo Administrátora) a investora, nebo distančním způsobem. Emitent je u fyzických osob oprávněn vyžadovat předložení občanského průkazu či jiného dokladu k ověření totožnosti. U právnických osob provede Emitent identifikaci dle veřejného obchodního rejstříku. V případě, že údaje v obchodním rejstříku nekorespondují s údaji uvedenými ve Smlouvě o koupi, je oprávněn vyžadovat další doklady k prokázání správnosti údajů.

**1.4 Možnost snížení  
prodáváných objemů  
Dluhopisů**

Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k prodeji více Dluhopisů, než je celkový nabízený objem Dluhopisů, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, prodatý objem krátit za účelem dodržení celkového nabízeného objemu Dluhopisů. Krácení se provede tím způsobem, že sníží počet jím prodaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu Dluhopisů (tzn. počtu prodaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu prodaných Dluhopisů byl u všech investorů stejný s tím, že výsledný počet prodaných Dluhopisů se u každého investora zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.

**1.5 Minimální a maximální  
částka žádosti o koupi**

Minimální velikost objednávky, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude jeden Dluhopis. Maximální celková Jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou Jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.

**1.6 Metoda a lhůty pro  
splacení cenných papírů  
a pro jejich doručení**

Kupní cena bude splacena bezhotovostním způsobem na účet Administrátora uvedený ve Smlouvě o koupi do 5 pracovních dnů od podpisu smlouvy.

Dluhopisy budou převedeny z majetkového účtu Emitenta na majetkový účet investora v příslušné evidenci vedené Centrálním depozitářem, resp. v evidenci navazující na evidenci Centrálního depozitáře podle Smlouvy o koupi, a to do 15 dnů od zaplacení Kupní ceny investorem na účet Administrátora.

Protože Dluhopisy budou vydány v zaknihované podobě, bude jim doručeno (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) oznámení o jejich zaevidování na

příslušném majetkovém účtu investora v evidenci vedené Centrálním depozitářem nebo v evidenci navazující na evidenci Centrálního depozitáře. Administrátor doručí takové oznámení každému příslušnému investorovi bez zbytečného odkladu po zaevidování příslušného množství Dluhopisů na majetkovém účtu takového investora v Centrálním depozitáři, nejpozději do 20 (dvaceti) pracovních dnů po takovém zaevidování.

Dluhopisy byly všechny vydány najednou na účet Emitenta.

- |            |   |   |
|------------|---|---|
| <b>1.7</b> | <b>Zveřejnění výsledků nabídky</b>  | Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta <a href="https://www.vigroup.sk">https://www.vigroup.sk</a> v oddílu Investovanie -> Dluhopisy. |
| <b>1.8</b> | <b>Výkon převkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy</b> | Celá emise bude vydána na vlastní knihu emitenta, předkupní či upisovací práva se neuplatní.  |

## **2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů**

- |            |  |   |
|------------|--|---|
| <b>2.1</b> | <b>Kategorie potenciálních investorů</b> | Emitent bude Dluhopisy nabízet tuzemským i zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům. |
|------------|--|---|

## **3. Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům**

- |            |   |   |
|------------|---|---|
| <b>3.1</b> | <b>Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům</b> | Po provedení obchodu dostane investor v elektronické podobě potvrzení obchodu, kde bude oznámen počet nakoupených kusů. |
|------------|---|---|

## **4. Stanovení ceny**

- |            |   |                                    |
|------------|---|------------------------------------|
| <b>4.1</b> | <b>Kupní cena</b>                                   | Po datu emise dle tržních podmínek |
| <b>4.2</b> | <b>Popis metody určení ceny dle čl. 17 Nařízení</b> | Nepoužije se.                      |

- 4.3 Náklady a daně účtované na vrub investorů** Emitent nebude účtovat investorovi žádné poplatky. Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů. V případě využití finančních zprostředkovatelů bude investor hradit poplatky související se zprostředkováním obchodu s Dluhopisy dle ceníku finančního zprostředkovatele. Převod Dluhopisů může podléhat poplatkům a nákladům účtovaným Manažerem příslušnému investorovi podle smluvního vztahu mezi nimi. Poplatky manažera i zprostředkovatele dosáhnou dohromady nejvýše 5 % nominální hodnoty při nákupu Dluhopisů a 1,5 % p.a. průběžně až do splatnosti.

## 5. Umístění a upisování

- 5.1 Název a adresa koordinátora nabídky** Nepoužije se
- 5.2 Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců** Nepoužije se.
- 5.3 Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání.** Nepoužije se.
- 5.4 Datum uzavření dohody o upsání** Nepoužije se.

## 6. Přijetí k obchodování a způsob obchodování

- 6.1 Přijetí dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém** Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.
- 6.2 Trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy** Nepoužije se. Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na trh pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.



**6.3 Zprostředkovatel  
sekundárního  
obchodování**

Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.

## VI. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

### 1. Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení

Emitent je společností s ručením omezeným.

Statutárním orgánem společnosti jsou jednatelé.

#### 1.1 Jména členů správních, řídicích a/nebo dozorčích orgánů

Ing. arch. Juraj Duška

Roľnícka 157

831 07 Bratislava 36

Vznik funkce: 10.03.2022

Pozice ve firmě co-CEO

a

Ing.arch. Richard Duška

Roľnícka 157

831 07 Bratislava 36

Vznik funkce: 10.03.2022

Pozice ve firmě co-CEO

Kompletní přehled majetkové účasti v obchodních společnostech ke dni vyhotovení tohoto Prospektu:

Ing. arch. Juraj Duška

Společnost	ICO_Společnost	Funkce Juraje Duška	Přehled majetkové a osobní účasti Juraj Duška
Citypark Slovakia s.r.o.	53496876	společník/jednatel	25%
Feiglerov dom a.s.	47249641	společník/jednatel	25%
Medicentrum Vajnory s.r.o.	45879532	jednatel	
SKL 99 s.r.o.	47584289	společník/jednatel	50%
SUBCENTRO s.r.o.	44741871	jednatel	
V I GROUP a.s.	47680679	člen představenstva	
VI GROUP Assets, s.r.o.	55851584	společník/jednatel	50%
VI GROUP Bývanie pod lesom, s.r.o.	53794524	jednatel	
VI GROUP Development s.r.o.	52358992	společník/jednatel	50%
VI GROUP Gerlach Rezort s.r.o.	36490881	společník/jednatel	50%
VI GROUP Holding s.r.o.	52358861	společník/jednatel	50%
VI GROUP Ivánska cesta s.r.o.	53177096	jednatel	
VI GROUP Ľadová s.r.o.	44146612	jednatel	
VI GROUP Matadorka s.r.o.	35711507	jednatel	
VI GROUP Petržalka s.r.o.	46014551	společník/jednatel	50%
VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o.	54446198	společník/jednatel	50%

VI GROUP Rendez s.r.o.	52762611	jednatel	
VI GROUP Rezerva V, s.r.o.	55851070	jednatel	
VI GROUP Rybníčná s.r.o.	53447581	společník/jednatel	50%
VI GROUP Septimo s.r.o.	47242639	společník/jednatel	50%
VI GROUP Starý Háj s.r.o.	50318781	jednatel	
VI GROUP Sturnus s.r.o.	54675251	společník/jednatel	25%
VI GROUP Topoľčianska s.r.o.	54449651	jednatel	
VI GROUP Verdena s.r.o.	53447107	jednatel	
VI GROUP, spol. s r.o.	35972131	společník/jednatel	50%
VI Projekt, s.r.o.	45288682	společník/jednatel	100%
VI GROUP Rezerva III, s.r.o.	54981841	společník/jednatel	50%
VI GROUP Rezerva IV, s.r.o.	54984467	společník/jednatel	50%
VI GROUP Rinze, s.r.o.	53852133	jednatel	

#### Ing.arch. Richard Duška

<b>Společnost</b>	<b>ICO_Společnost</b>	<b>Funkce Richard Duška</b>	<b>Přehled majetkové a osobní účasti Richard Duška</b>
Citypark Slovakia s.r.o.	53496876	společník	25%
Feiglerov dom a.s.	47249641	společník	25%
SKL 99 s.r.o.	47584289	společník/jednatel	50%
VI GROUP Bývanie pod lesom, s.r.o.	53794524	jednatel	
VI GROUP Development s.r.o.	52358992	společník/jednatel	50%
VI GROUP Gerlach Rezort s.r.o.	36490881	společník/jednatel	50%
VI GROUP Holding s.r.o.	52358861	společník/jednatel	50%
VI GROUP Ivánska cesta s.r.o.	53177096	jednatel	
VI GROUP Ľadová s.r.o.	44146612	jednatel	
VI GROUP Matadorka s.r.o.	35711507	jednatel	
VI GROUP Petržalka s.r.o.	46014551	společník/jednatel	50%
VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o.	54446198	společník/jednatel	50%
VI GROUP Rendez s.r.o.	52762611	jednatel	
VI GROUP Rezerva V, s.r.o.	55851070	jednatel	
VI GROUP Rybníčná s.r.o.	53447581	společník/jednatel	50%
VI GROUP Septimo s.r.o.	47242639	společník/jednatel	50%
VI GROUP Starý Háj s.r.o.	50318781	jednatel	
VI GROUP Sturnus s.r.o.	54675251	společník/jednatel	25%
VI GROUP Topoľčianska s.r.o.	54449651	jednatel	
VI GROUP Verdena s.r.o.	53447107	jednatel	
VI GROUP, spol. s r.o.	35972131	společník/jednatel	50%
VI Projekt, s.r.o.	45288682	jednatel	
VI GROUP Rezerva III, s.r.o.	54981841	společník/jednatel	50%
VI GROUP Rezerva IV, s.r.o.	54984467	společník/jednatel	50%
VI GROUP Rinze, s.r.o.	53852133	jednatel	
Vajnorská obchodná s.r.o	44646071	jednatel	

Pura Vida , s.r.o. v likvidaci	45405786	jednatel
VI GROUP Rača, spol. s r.o.	43991858	jednatel
VI GROUP Agro s.r.o.	51664631	jednatel

## VII. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

### 1. Historické finanční údaje

#### 1.1 Historické finanční údaje za poslední finanční rok

Emitent vznikl v průběhu roku 2022. Od data vzniku do data sestavení poslední účetní závěrky neuplynulo ani jedno celé účetní období. Data tak ukazují pouze jeden neúplný celý rok.

Uvedené historické finanční údaje vycházejí z konsolidované účetní závěrky Emitenta za období od 03/2022 do 12/2022, která byla vypracována v souladu s platnými mezinárodními účetními standardy (IFRS) ve znění přijatém EU.

Údaje jsou uvedeny v tisících EUR.

VI GROUP REAL ESTATE HOLDING, spol. s r. o. a dceřiné společnosti

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI	za období k 31.12.2022	za období k první konsolidaci
<b>Aktiva</b>		
<b>Neoběžná aktiva</b>	<b>11 404</b>	<b>8 590</b>
Pozemky, budovy a zařízení	61	62
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Finanční majetek	0	0
Goodwill	-3 792	8 529
Ostatní investice do přidružených společností	15 136	0
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>54 148</b>	<b>51 156</b>
Peněžní prostředky a ekvivalenty	5 826	4 717
Nemovitosti na prodej	45 619	32 642
Obchodní a jiné pohledávky	180	20
Daňové pohledávky	632	98
Dlouhodobé pohledávky	304	304
Odložená daňová pohledávka	0	0
Ostatní aktiva	1 587	13 375

<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>65 552</b>	<b>59 747</b>
<b>Závazky</b>		
<b><i>Dlouhodobé závazky</i></b>	<b>29 542</b>	<b>21 459</b>
Bankovní dlouhodobé úvěry	6 408	5 628
Odložený daňový závazek	0	0
Dlouhodobé závazky	23 134	15 831
<b><i>Krátkodobé závazky</i></b>	<b>26 610</b>	<b>22 497</b>
Bankovní krátkodobé úvěry	18 812	17 488
Obchodní a jiné závazky	6 409	4 915
Zaměstnanecké požitky a sociální zabezpečení	0	0
Daňové závazky	1 086	94
Krátkodobé půjčky a úvěry	0	0
Krátkodobé rezervy	0	0
Ostatní krátkodobé závazky	304	0
<b>Závazky celkem</b>	<b>56 152</b>	<b>43 956</b>
<b>Vlastní kapitál</b>		
Základní kapitál	5	5
Fondy	0	0
Fondy z přecenění	9 767	9 767
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých období	-294	12 394
Zisk/ztráta běžného účetního období	-79	-6 377
<b>Vlastní jmění celkem</b>	<b>9 399</b>	<b>15 790</b>
<b>VLASTNÍ JMĚNÍ A ZÁVAZKY CELKEM</b>	<b>65 551</b>	<b>59 747</b>

VI GROUP REAL ESTATE HOLDING, spol. s r. o. a dceřiné společnosti

**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT A**      **za období**  
**OSTATNÍHO ÚPLNÉHO**      **K 31.12.2022**  
**VÝSLEDKU**

Tržby netto	24 600
Ostatní výnosy	12
Prodaný majetek	0

<b>Provozní výnosy</b>	<b>24 612</b>
Spotřeba materiálu a energie	253
Prodané zboží	5
Osobní náklady	0
Ostatní poplatky	48
Odpisy	1
Služby	23 769
Ostatní náklady	213
<b>Provozní náklady</b>	<b>24 289</b>
<b>Provozní zisk</b>	<b>324</b>
Výnosové úroky	170
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0
Ostatní finanční výnosy a kurzové rozdíly	0
<b>Finanční výnosy</b>	<b>170</b>
Nákladové úroky	360
Prodané cenné papíry a podíly	0
Opravné položky k finančnímu majetku	0
Ostatní finanční náklady a kurzové rozdíly	176
<b>Finanční náklady</b>	<b>536</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>-42</b>
Daň z příjmů	37
Daň odložená	0
<b>Zisk po zdanění</b>	<b>-79</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>	
Výsledek z přecenění	
Daň odložená	
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění</b>	<b>0</b>
<b>úplný výsledek za účetní období celkem</b>	<b>-79</b>
Nekontrolující podíl	0

úplný výsledek za účetní období

-79

VI GROUP REAL ESTATE HOLDING, spol. s r. o. a dceřiné společnosti

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období k

za období k

31.12.2022

první konsolidaci

**Peněžní toky z provozní činnosti**

**Výsledek hospodaření za běžné účetní období**

-79

0

**Nepeněžní operace**

-9 766

0

Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku

1

0

Změna stavu položek časového rozlišení nákladů a výnosů, rezerv

0

0

Úroky

Výsledek z prodeje dlouhodobého majetku

0

0

Ostatní položky nepeněžitého charakteru, které mají vliv na výsledek hospodaření z běžné činnosti, s výjimkou těch, které musí být uvedeny samostatně

-9 767

0

**Vliv změn stavu pracovního kapitálu, s výjimkou položek, které jsou součástí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů**

10 949

0

Změna stavu pohledávek z provozní činnosti

-1 507

0

Změna stavu závazků z provozní činnosti

-521

0

Změna stavu nemovitosti na prodej

12 977

0

**Peněžní tok vytvořený v provozních činnostech, s výjimkou příjmů a výdajů, které musí být uvedeny na samostatných řádcích**

1 104

0

Výdaje na výplatu dividend a jiných podílů na zisku, s výjimkou těch, které se začlení do investičních činností

0

0

**Peněžní tok vytvořený v provozních činnostech před peněžním tokem daně z příjmů účetní jednotky a peněžním tokem z mimořádné činnosti**

1 104

0

Výdaje na daň z příjmů účetní jednotky

0

0

**Čistý peněžní tok z provozních činností**

1 104

0

**Peněžní toky z investičních činností (IČ)**

Výsledek z prodeje dlouhodobého majetku a výdaje na pořízení majetku

0

0

Ostatní příjmy/výdaje vztahující se k investiční činnosti (+/-)

0

0

**Čisté peněžní toky z investiční činnosti**

0

0

**Peněžní toky z finančních činností (FČ)**

Výdaje/příjmy související s vlastním jměním

5

0

Výdaje na vyplacení dividend a jiných podílů na zisku

0

0

**Čistý peněžní tok z finančních činností**

5

0

Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	1 109	0
Stav peněžních prostředků a peněž. ekvivalentů na začátku účetního období	4 717	0
Stav peněžních prostředků a peněž. ekvivalentů na konci účt. období před zohledněním kurz. rozdílu ke dni úč.závěrky	5 826	0

\* obchodovatelné krátkodobé finanční investice nejsou součástí peněžních ekvivalentů

VI GROUP REAL ESTATE HOLDING, spol. s r. o. a dceřiné společnosti

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

	první konsolidace	přírůstek	úbytek	přesun	31.12.2022
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>15 790</b>	<b>0</b>	<b>12 688</b>	<b>6 297</b>	<b>9 398</b>
Základní kapitál	5				5
Fondy	0				0
Přecenění	9 767			0	9 767
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta	0	0	12 688	6 297	-373
<i>výsledek hosp. minulých let</i>	12 394	0	12 688	0	-294
<i>výsledek hosp. běžného období</i>	-6 376	0	0	6 297	-79
<i>vyplacení dividendy</i>	0	0	0	0	0
<i>úpravy</i>	0	0	0	0	0

### 1.2 Změna rozhodného účetního dne

U Emitenta nedošlo během období, pro které se požadují historické finanční údaje, ke změně rozhodného dne.

### 1.3 Účetní standardy

Veškeré uvedené historické finanční údaje vycházejí z auditované účetní závěrky Emitenta za příslušné období, které byly vypracovány v souladu s IFRS ve znění přijatém EU.

### 1.4 Změna účetního rámce

Poslední ověřené historické finanční údaje jsou prezentovány a zpracovány formou slučitelnou s rámcem účetních standardů, kterým se bude řídit příští zveřejněná roční účetní závěrka Emitenta, tj. účetní závěrka za rok 2023. Emitent neplánuje změnu účetního rámce.



### **1.5 Obsah ověřených finančních údajů**

Ověřené historické finanční údaje za rok 2022 zpracované v souladu s IFRS ve znění přijatém EU. obsahují výkaz o finanční situaci, výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, výkaz o peněžních tocích, výkaz změn vlastního kapitálu a komentáře k účetním výkazům.

### **1.6 Stáří finančních údajů**

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí posledních ověřených finančních údajů, není starší než 18 měsíců od data tohoto Prospektu.

## **2. Mezitímní a jiné finanční údaje**

Emitent ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nevyhotovil mezitímní účetní závěrku.

## **3. Ověření historických ročních finančních údajů**

### **3.1 Prohlášení o ověření**

Historické roční finanční údaje Emitenta byly nezávisle ověřeny auditorem, který je specifikován v části II. čl. 1.3 tohoto Prospektu.

### **3.2 Další údaje, které byly ověřeny auditory**

Tento Prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

### **3.3 Zdroje neověřených údajů**

Nejsou.

### **3.4 Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)**

Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti.

### **3.5 Významná změna finanční pozice emitenta**

V průběhu roku došlo ke splacení krátkodobých dluhů ve výši 18 mil. EUR z důvodu splacení bankovního dluhu vlivem dokončení a prodeje nemovitostního projektu. Jiná významná změna finanční pozice emitenta nenastala.

## **VIII. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ**

### **1. Hlavní akcionáři**

#### **1.1 Ovládání Emitenta**

Ovládajícími osobami emitenta jednajícími ve shodě jsou pan Ing. arch. Juraj Duška, Roľnícka 157, 831 07 Bratislava 36, Slovenská republika, který přímo vlastní 50% podíl na Emitentovi, se kterým se pojí 50% podíl na hlasovacích právech, a pan Ing. arch. Richard Duška, Roľnícka 157, 831 07 Bratislava 36, Slovenská republika, který přímo vlastní 50% podíl na Emitentovi, se kterým se pojí 50% podíl na hlasovacích právech.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nejsou Emitentovi známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Emitentem; tím není dotčena možnost převodů akcií Emitenta mezi stávajícími společníky. Stanovy Emitenta jsou dostupné na webových stránkách

Emitenta <https://www.vigroup.sk> v oddílu Investovanie -> Dluhopisy. Osoby ovládající emitenta tak jsou oprávněny k veškerému právnímu jednání dle právních předpisů.

Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ovládajících osob nad Emitentem.

## **1.2 Popis všech známých ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem**

Emitent prohlašuje, že není účastníkem žádného existujícího smluvního ujednání, které by zakládalo či v budoucnu zakládalo změnu v ovládání Emitenta; tím není dotčena možnost převodů podílů Emitenta mezi stávajícími společníky při zachování ovládání Emitenta ze strany Ovládající osoby Emitenta.

## **2. Soudní a rozhodčí řízení**

Emitent prohlašuje, že nehrozí, neexistují a ani v předchozích 12 měsících neexistovala žádná státní, soudní nebo rozhodčí řízení, která by mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

## **3. Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení**

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi jednatelů k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí jako jednatelů Emitenta a orgánů společností uvedených v části „Správa a řízení Společnosti“ může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů, popř. společníky těchto dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi případně ovládaných osob.

## **4. Podstatné smlouvy**

### **4.1 Shrnutí významných závazků mimo holding**

Emitent ani žádný člen ze Skupiny nemá k datu vyhotovení tohoto Prospektu s výjimkou níže uvedených uzavřeny žádné významné smlouvy mimo smluv týkajících se developerské činnosti včetně činností na projektech uvedených v tomto Prospektu.

<b>Věřitel</b>	<b>Částka v EUR</b>	<b>Úroková sazba</b>	<b>Splatnost</b>
R.Duška	4 269 147,70	1,00 %	31.12.2028
J.Duška	1 481 919,19	1,25 %	31.12.2028
VI GROUP Rybníčná s.r.o.	1 146 457,02	1,50 %	31.12.2028
VI GROUP Holding s.r.o.	753 697,47	2,35 %	31.12.2028
VI GROUP a.s.	1 441 091,94	1,25 %	31.12.2028
VI GROUP Development s.r.o.	4 492 142,33	1,00 %	31.12.2028
VI GROUP Septimo s.r.o.	2 099 429,32	1,00 %	31.12.2028
SUBCENTRO s.r.o.	811 108,77	2,35 %	31.12.2028
VI Group PL s.r.o.	1 274 291,65	1,25 %	31.12.2028
VI GROUP Petržalka s.r.o.	222 105,24	3,00 %	31.12.2028
VI GROUP Rača s.r.o.	103 059,89	3,50 %	31.12.2028
VI GROUP s.r.o.	6 017 169,37	1,00 %	31.12.2028
Active Life a.s.	1 503 149,03	1,10 %	31.12.2028

Vajnorská obchodná s.r.o.	470 000,0	2,75 %	31.12.2028
---------------------------	-----------	--------	------------

## **IX. DOSTUPNÉ DOKUMENTY**

### **1. Dostupné dokumenty**

Emitent prohlašuje, že po dobu deseti let lze na webových stránkách <https://www.vigroup.sk> v oddílu Investice -> Dluhopisy podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů (nebo jejich kopií):

- Společenská smlouva
- Zpráva nezávislého auditora

EMITENT  
VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o.  
Roľnícka 157  
Bratislava - mestská časť Vajnory 831 07

MANAŽER EMISE  
CYRRUS, a.s.  
Veveří 111  
616 00 Brno  
IČO 63907020

ADMINISTRÁTOR EMISE  
CYRRUS, a.s.  
Veveří 111  
616 00 Brno  
IČO 63907020

AUDITOR EMITENTA  
AUDIT COMPANY SLOVAKIA, s.r.o.  
Šamorínska 32  
821 06 Bratislava Slovensko  
IČO 35683511

AGENT PRO VÝPOČTY  
CYRRUS Corporate Solutions, s.r.o.  
Na Florenci 2116/15, Nové Město  
110 00 Praha  
IČ 07911084