

# ALLRISK MERIDIEM INVESTMENT, A.S.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT DLUHOPISŮ

### Dluhopisový program

v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.000.000.000, - CZK

s dobou trvání programu 10 let

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“) společnosti Allrisk Meridiem Investment, a.s., IČ: 089 50 971, LEI: 31570011B9D5K0PPZC06, se sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, pod sp. zn. B 8342 (dále jen „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.000.000.000, - Kč (slovy: jedna miliarda korun českých), (dále jen „**Dluhopisy**“). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 10 let. Dluhopisový program byl zřízen v roce 2024 a je prvním dluhopisovým programem Emitenta.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), jakož i v souladu s Nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/979 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o regulační technické normy pro klíčové finanční informace ve shrnutí prospektu, zveřejňování a klasifikaci prospektů, propagační sdělení týkající se cenných papírů, dodatky prospektu a oznamovací portál, a zrušuje nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 382/2014 a nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2016/301 (dále je „**Nařízení 2019/979**“) a Nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále je „**Nařízení 2019/980**“). Dluhopisy dle tohoto Základního prospektu budou vydávány v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce anebo pro přijetí Emise k obchodování na regulovaném trhu připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“), který specifikuje vlastnosti této Emise a bude obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi ve smyslu Zákona o dluhopisech (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“), jakož i další informace o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané Emisi, tak, aby dokument tvořil konečné podmínky nabídky ve smyslu Nařízení o prospektu.

V Doplnku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole „Údaje o nabízených cenných papírech – Společné emisní podmínky Dluhopisů“ v tomto Základním prospektu.

Bude-li v Konečných podmínkách uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými na regulovaný trh, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na takovém trhu společnosti RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s. (dále také jen „**RM-SYSTÉM**“) nebo Burza cenných papírů Praha, a.s. (dále také jen „**Burza CPP**“), případně na jiném regulovaném trhu cenných papírů, který by RM-SYSTÉM nebo Burzu CPP nahradil. Konkrétní informace ohledně trhu, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, budou upřesněny v Konečných podmínkách příslušné Emise. V Konečných podmínkách může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů.

V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Emise Dluhopisů nebo o přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů až po jejím vydání, rozšíří Emitent Doplněk dluhopisového programu o další informace tak, aby Doplněk a tyto informace tvořily Konečné podmínky ve smyslu Nařízení o prospektu.

V případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností týkajících se informací uvedených v tomto Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, a které se objeví nebo budou zjištěny od okamžiku, kdy bude tento Základní prospekt schválen ze strany České národní banky (dále také jen „**ČNB**“), do ukončení nabídky nebo do okamžiku zahájení obchodování na regulovaném trhu, podle toho, co nastane později, vyhotoví Emitent bez zbytečného odkladu k tomuto Základnímu prospektu dodatek, v němž tyto skutečnosti, chyby či nepřesnosti uvede (dále jen „**Dodatek k Základnímu prospektu**“). Každý takový dodatek bude schválen ČNB, která vykonává dohled nad kapitálovým trhem v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, případně jinou osobu, která může mít v budoucnosti příslušné pravomoci ČNB a uveřejněn tak, aby každá Emise byla nabízena na základě aktuálního prospektu cenného papíru.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven a schválen rozhodnutím představenstva Emitenta dne 11.3.2024. Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2024/038272/CNB/650 ke sp. zn.: S-sp-2023/00065/CNB/572, ze dne 21.3.2024, které nabylo právní moci dne 29.3.2024. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu.

ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

**Tento Základní prospekt je platný po dobu dvanácti (12) měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Základního prospektu. Tento Základní prospekt tak pozbude platnosti dne 29.3.2025. Povinnost doplnit tento Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže tento Základní prospekt pozbyl platnosti.**

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě případných dodatků Základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise.

Základní prospekt, Dodatky k Základnímu prospektu, Doplnky k dluhopisovému programu a Konečné podmínky budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.allriskmeridieminvestment.cz](http://www.allriskmeridieminvestment.cz) v sekci „Pro investory“. V souvislosti s tímto Emitent prohlašuje, že informace uvedené na těchto webových stránkách nejsou součástí tohoto Základního prospektu a jejich obsah proto nebyl zkontrolován ani schválen ze strany ČNB.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které jsou Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu známy, a považuje je za významné, jsou uvedeny v kapitole 2 tohoto Základního prospektu „*Rizikové faktory*“.

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

- a) *Dluhopisy jsou vydávány podle práva České republiky.*
- b) *Tento Základní prospekt je základním prospektem ve smyslu článku 8 Nařízení o prospektu.*
- c) *Tento Základní prospekt je nutné posuzovat jako celek, Emitent vynaložil maximální úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že dále uvedené informace jsou správné a úplné, za což odpovídá v souladu s platnými právními předpisy.*
- d) *Tento Základní prospekt byl schválen ČNB za účelem veřejné nabídky a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu v České republice. Žádný státní orgán, s výjimkou ČNB, ani jiná osoba tento Základní prospekt neschválily. Jakékoli prohlášení opačného smyslu je nepravdivé. Tímto není dotčeno právo Emitenta podat žádost k ČNB o notifikaci schválení tohoto Základního prospektu Národní bance Slovenska (dále jen „NBS“) pro účely veřejné nabídky Dluhopisů na Slovensku. Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení.*
- e) *Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent vyzývá všechny osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, aby se o příslušných omezeních informovaly a aby je dodržovaly. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle tohoto zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*
- f) *Každý potenciální nabyvatel Dluhopisů nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s příslušnou právní úpravou dotčené jurisdikce.*
- g) *Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v tomto Základním prospektu a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradcce. Nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

- h) *Vlastníci Dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.*
- i) *Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.*
- j) *Za závazky z Dluhopisů je odpovědný výlučně Emitent, žádná jiná osoba není odpovědná za plnění závazků z Dluhopisů ani za jejich splnění nikterak neručí. Za závazky Emitenta včetně závazků vyplývajících z Dluhopisů neručí Česká republika ani kterákoli její instituce, ministerstvo, nebo jiný orgán státní správy či samosprávy, ani je jiným způsobem nezajišťuje.*
- k) *Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy jsou investičními nástroji zahrnujícími jistou míru rizika. Potenciální investoři by se měli ujistit, že chápou povahu Dluhopisů a uvědomují si rozsah rizika s přihlédnutím k jejich individuálním poměrům a finanční situaci. Potenciální investoři by měli provést své vlastní šetření a analýzy o výhodnosti investice do Dluhopisu a finanční situaci Emitenta, případně investici konzultovat se svými nezávislými finančními poradci.*
- l) *Informace obsažené v kapitolách 11.1 „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a 12 „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly blíže analyzovány ani nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradců. Potenciálním nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými odbornými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, států, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu potenciálních nabyvatelů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*
- m) *Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Českých účetních předpisů. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu mohou být upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.*

- n) *Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě jakéhokoliv rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu v jiném jazyce rozhodující znění Základního prospektu v českém jazyce.*
- o) *Některé pojmy uvozené v tomto Základním prospektu velkým počátečním písmenem jsou definovány v kapitole 15 „Definice, pojmy a zkratky“ Emisních podmínek (kapitola 5 tohoto Základního prospektu). Definice uvedené v kterékoli části tohoto Základního prospektu jsou platné i pro další části Základního prospektu, definice uvedené slovy „dále jen“ či obdobně platí i pro dřívější části tohoto Základního prospektu.*

## OBSAH

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ.....	4
1 Obecný popis dluhopisového programu.....	8
2 Rizikové faktory .....	11
3 Odpovědné osoby .....	26
4 Údaje o nabízených Dluhopisech a nabídce.....	27
5 Údaje o nabízených cenných papírech – Společné emisní podmínky Dluhopisů.....	30
6 Formulář pro konečné podmínky .....	58
7 Oprávnění auditoři.....	68
8 Zájem osob zúčastněných na Emisi .....	68
9 Důvody nabídky a použití výnosů.....	68
10 Údaje o Emitentovi.....	69
11 Zdanění a devizová regulace v České republice .....	101
12 Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi .....	105
13 Účetní výkazy.....	108

## 1 Obecný popis dluhopisového programu

Následující obecný popis nabídkového programu nemá za cíl být úplný a musí být posuzován ve spojení s dalšími částmi tohoto Základního prospektu a případnými dodatky k Základnímu prospektu, a ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů, vydané v rámci Dluhopisového programu, dále rovněž ve spojení s příslušným Doplnkem dluhopisového programu, k ní se vztahujícím.

Emitent	Allrisk Meridiem Investment, a.s., IČ: 089 50 971, LEI: 31570011B9D5K0PPZC06, se sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno.
Celková jmenovitá hodnota a doba trvání programu	Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.000.000.000, - Kč (slovy: <i>jedna miliarda korun českých</i> ). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 10 let.
Upisování dluhopisů	Investoři budou moci Dluhopisy upsat, potažmo koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory. Investoři budou mít možnost podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Rozhodne-li se investor investovat do Dluhopisů, podepíše písemnou objednávku ke koupi Dluhopisů. Investor bude následně bezhotovostně hradit kupní cenu Dluhopisů, která vždy bude odpovídat aktuálnímu emisnímu kurzu Dluhopisů, na účet Emitenta a, podle podoby upisovaných, resp. kupovaných Dluhopisů, budou následně předávány listinné Dluhopisy investorovi či zapisovány zaknihované Dluhopisy na majetkový účet investora. Investor bude povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě stanovené v Doplnku dluhopisového programu či ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Dluhopisy budou investorovi předány, resp. zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě stanovené v Doplnku dluhopisového programu po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů či ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem.
Druh a třída cenných papírů	Dluhopis ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech (korporátní dluhopis).
Forma Dluhopisů	Listinné Dluhopisy budou vždy cennými papíry na řad.
Podoba Dluhopisů	Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, u nichž centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář, nebo listinné cenné papíry, kde evidenci listinných dluhopisů povede Emitent (či jím určený Administrátor).
Měna Dluhopisů	Dluhopisy budou denominovány v korunách českých nebo v eurech.

Status Dluhopisů	Dluhopisy představují přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené a nezajištěné dluhy Emitenta vůči vlastníkům Dluhopisů, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné ( <i>pari passu</i> ) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Emisní kurz Dluhopisů	Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise bude specifikován v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak, bude Emisní kurz k Datu emise odpovídat jmenovité hodnotě Dluhopisů. V případě Dluhopisů vydaných po Datu emise bude Emisní kurz Dluhopisů stanoven rozhodnutím Emitenta na základě aktuálních tržních podmínek. Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude uveřejněn na webu Emitenta <a href="http://www.allriskmeridieminvestment.cz">www.allriskmeridieminvestment.cz</a> v sekci „Pro investory“, a to dříve, než budou takové Dluhopisy nabízeny. K tomuto Emisnímu kurzu bude také připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.
Zajištění Dluhopisů	Pohledávky Vlastníků Dluhopisů nebudou nijak smluvně zajištěny, a to ani ručením kterékoliv osoby. Aniž by tím bylo dotčeno ustanovení předchozí věty, dle obecných právních předpisů odpovídá Emitent za splnění svých závazků z Dluhopisů celým svým majetkem, a tedy včetně jím vlastněného podílu v další společnosti.
Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 6.3.2 b) Emisních podmínek převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.
Některá práva spojená s Dluhopisy	<p>Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů budou upravovat Emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu k datu splatnosti Dluhopisu, případně k datu předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta anebo v důsledku žádosti Vlastníka dluhopisu o předčasné splacení.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno právo účastnit se schůze vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.</p>

Jmenovitá Dluhopisů	hodnota	Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě určené v Doplnku dluhopisového programu.
Splatnost Dluhopisů		Jednorázově k datu určenému v Doplnku dluhopisového programu.
Předčasné Dluhopisů	splacení	<p>Emitent je oprávněn předčasně splatit Dluhopisy dle svého rozhodnutí. V takovém případě budou dané Dluhopisy splaceny ve jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to dle Emisních podmínek relevantní).</p> <p>Vlastník Dluhopisů je oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti (i) v návaznosti na rozhodnutí schůze schvalující návrh změny Emisních podmínek ve smyslu čl. 13.4.1 Emisních podmínek, (ii) v případě, že nastane Případ neplnění dle Emisních podmínek, a případně též (iii) kdykoliv na základě svého rozhodnutí, umožňuje-li to Doplněk dluhopisového programu. Emitent může v Doplnku dluhopisového programu určit, že předčasné splacení na žádost Vlastníka dluhopisu dle bodu (iii) bude zpoplatněno poplatkem.</p>
Odkoupení Dluhopisů		Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu. Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem.
Úrok		Dluhopisy mohou být úročeny pevnou úrokovou sazbou, pohyblivou úrokovou sazbou nebo kombinací pohyblivé a pevné úrokové sazby. Doplněk Dluhopisového programu stanoví, jakou úrokovou sazbou budou Dluhopisy úročeny. Doplněk Dluhopisového programu současně specifikuje, která pravidla výpočtu úrokové sazby specifikovaná v Emisních podmínkách budou aplikována a data výplaty výnosů.
Hodnocení (rating)		Emitent ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemá rating. Pokud Dluhopisy či Emitent obdrží nějaké ratingové hodnocení, bude tuto informaci obsahovat Doplněk k dluhopisovému programu nebo Dodatek základního prospektu.
Zdanění		Zdanění se řídí úpravou obsaženou v kapitole 11 tohoto Základního prospektu ( <i>Zdanění a devizová regulace v České republice</i> ).
Rozhodné právo		Dluhopisy jsou vytvořeny podle práva České republiky.

## 2 Rizikové faktory

- a) Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním 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, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole.
- b) S nabytím a vlastnictvím Dluhopisů je spojena řada rizik, jejichž popisem se zabývá tato kapitola 2 Základního prospektu. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si však měli být vědomi toho, že níže uvedený popis rizikových faktorů nenahrazuje odbornou analýzu těchto rizik nebo jejich vyhodnocení vzhledem k individuální situaci nabyvatele. Ustanovení tohoto Základního prospektu rovněž neomezují jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a nepředstavují investiční doporučení.
- c) Rizika popsaná v této kapitole 2 jsou rozdělena do podkapitol *2.1 Rizikové faktory vztahující se k podnikání Emitenta* a *2.2 Rizikové faktory týkající se Dluhopisů*. Kapitola 2.1 je dále rozdělena na části 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6 a 2.1.7 dle kategorie rizik. Rizika v každé z podkapitole či části jsou seřazena podle své významnosti a na prvním místě v každé z částí jsou vždy uvedena rizika ve své kategorii nejvýznamnější. V závorce u každého z rizik je uvedena jeho významnost (stupně nízká, střední a vysoká).
- d) Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu a konkrétních Konečných podmínkách nabídky jednotlivých Emisí, jakož i případných dodatcích tohoto Základního prospektu, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů. Emitent doporučuje všem potenciálním nabyvatelům Dluhopisů, aby svou investici do Dluhopisů ještě před jejím učiněním projednali se svými finančními, daňovými a/nebo jinými odbornými poradci.

### 2.1 Rizikové faktory vztahující se k podnikání Emitenta

Existují určité rizikové faktory vztahující se k majetku, závazkům a finanční situaci Emitenta, které mohou ovlivnit jeho schopnost plnit své závazky z Dluhopisů. Tato rizika vyplývají z jeho podnikání, provozu jeho podniku nebo trhu, na němž Emitent působí. Mezi tato rizika patří především rizika spojená s předmětem činnosti Emitenta, rizika spojená s financováním Emitenta a skupiny a rizika spojená s činností orgánů společnosti, konkrétně:

### 2.1.1 Obecná rizika vztahující se k činnosti Emitenta

- a) Riziko střetu zájmů (významnost: vysoká): vzhledem ke skutečnosti, že členové představenstva Emitenta jsou rovněž ovládajícími osobami, které v rámci Emitenta mohou nepřímo uplatňovat rozhodující vliv, tak hrozí riziko upřednostnění zájmů těchto osob před zájmy samotného Emitenta, event. hrozí upřednostnění zájmů jiné obchodní korporace ze Skupiny před Emitentem, v níž mají tyto osoby také rozhodující vliv. Taková skutečnost by v konečném důsledku mohla vést ke snížení hospodářského výsledku Emitenta.
- b) Riziko nízké diverzifikace činnosti Emitenta (významnost: střední): spočívá v tom, že Emitent se téměř výlučně zabývá investicemi na geograficky i věcně omezeném trhu nemovitostí v České republice. Podnikatelská činnost Emitenta na tomto trhu spočívá zejména v investování do výstavby. Dále se Emitent v budoucnu chce soustředit na vyhledávání vhodných nemovitostí, jejich následný prodej nebo pronájem, a to především ten dlouhodobý či investic do společností s tímto business modelem. Nejen v oblasti výstavby a investic je pro Emitenta zcela stěžejní developerský projekt Allrisk MERIDIEM (o němž je více pojednáno v kapitole 10.4.2.1 tohoto Základního prospektu), neboť se v současné době jedná o jediný podnikatelský projekt, kterého se Emitent účastní. Podnikání Emitenta je tak z velké části závislé na vývoji stavebního sektoru v České republice (zejména na vývoji cen stavebních prací a cen stavebních materiálů). Budoucí ziskovost Emitenta bude také záviset na vývoji trhu s nemovitostmi v České republice, a to především na poptávce po nemovitostech ke koupi a na poptávce po dlouhodobých pronájmech. Případný pokles těchto poptávek může způsobit snížení výnosu Emitenta. Na případné tržby Emitenta z nájmu a na výši prodejní ceny nemovitostí však může mít vliv i případný pokles celého trhu nemovitostí v České republice. V případě poklesu příjmů Emitenta by byla ohrožena návratnost investice Emitenta a v důsledku hospodářského neúspěchu Emitenta i uspokojení práv z Dluhopisů.
- c) Riziko společnosti s krátkou historií (významnost: střední): spočívá ve skutečnosti, že Emitent působí na trhu pouze krátce, společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 17. 2. 2020. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta. To může vést na straně Emitenta k nižším než plánovaným provozním nebo finančním výnosům, případně k vyšším než plánovaným provozním nebo finančním nákladům, a tím ke snížení zisku. Nižší než očekávaný hospodářský výsledek může vést u Emitenta k prodloužení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení.

- d) Riziko neexistujícího business plánu (významnost: střední): uvedené riziko spočívá v tom, že Emitent nemá zpracovaný žádný podrobný business plán. V současnosti se Emitent podílí na realizaci developerského projektu Allrisk MERIDIEM, avšak následně se jeho konkrétní plány budou vyvíjet dle aktuálních možností na trhu. Emitent si nezpracoval SWOT analýzu popisovaných potenciálních investic. Emitent ke dni sestavení Základního prospektu komplexně nevyčíslil ani obrat ani potenciální zisk jím uvažovaných činností. Rovněž může nastat situace, že Emitent k datu příslušných Konečných podmínek neurčí konkrétní způsob nebo projekt na nějž bude výtěžek z Emise použit, což pro vlastníky Dluhopisů bude mj. znamenat, že nebudou mít informace o tom, jakým způsobem Emitent tyto prostředky použije.
- e) Riziko konkurence (významnost: střední): spočívá v tom, že pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů. Vzhledem k tomu, že trh s nemovitostmi není z velké části nijak regulován, vystupuje na něm velké množství subjektů. Emitent nemá na trhu s nemovitostmi velký podíl. Jeho konkurenti jsou tak nejenom společnosti, zaměřující se na výstavbu, ale rovněž také na následný prodej či nemovitostí.

### **2.1.2 Obecná rizika spojená s developmentem (projektová činnost a výstavba)**

Emitent se svou činností zaměřuje zejména na investování do výstavby, přičemž hlavním a zároveň v současné době jediným projektem, na němž se Emitent podílí je developerský projekt Allrisk MERIDIEM, o kterém je podrobně pojednáno v kapitole 10.4.2.1 tohoto Prospektu. Emitent však hodlá aktivně vyhledávat a následně v případě výhodné příležitosti, kupovat další pozemky a nemovitosti využitelné pro výstavbu či rekonstrukci (development), na nichž bude developerskou činnost sám (či skrze jinou společnost ze Skupiny) vykonávat. S developmentem jsou spojena zejména následující rizika:

- a) Riziko spojené s developerskou výstavbou (významnost: vysoká): výstavba rezidenčních nemovitostí je dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy projektu, dokončením a samotným prodejem či pronájmem uplyne zpravidla dlouhá doba ve které může dojít k neočekávaným tržním změnám, a to nejen na tom nemovitostním, ale i na trzích souvisejících se samotnou výstavbou, např. trh se stavebními materiály či trh práce (k podrobnějším informacím o vývoji na trhu se stavebními materiály a pracemi viz níže odst. d) této podkapitoly). Emitent při přípravě projektů přihlíží k dostupným analýzám o vývoji těchto a jiných trzích a důsledně se snaží zohlednit případná budoucí rizika, avšak nelze zcela vyloučit možnost chybného odhadu. Tyto skutečnosti pak mohou negativně ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu. V případě špatného odhadu vývoje daných trhů může Emitent ztratit podstatnou část zisku, což v konečném důsledku může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta plnit jeho dluhy vzniknuvší z dluhopisů. V rámci developmentu se jedná především o následující rizika:

- b) Riziko neudělení či ztráty veřejnoprávních povolení a nedostatku inženýrských sítí (významnost: vysoká): spočívá v tom, že předpokladem úspěšnosti developerského projektu je skutečnost, že Emitent obdrží v budoucnosti u daného projektu nezbytná pravomocná veřejnoprávní povolení, zejména příslušné územní rozhodnutí a stavební povolení, a že mu tato povolení nebudou odňata. Předpokladem úspěšnosti developerského projektu je též skutečnost, že budou na příslušném pozemku určeném k výstavbě dostatečné kapacity inženýrských sítí. Pokud výše uvedené předpoklady nebudou naplněny, může to mít v důsledku negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů. Projekt Allrisk MERIDIEM již získal všechna povolení potřebná k realizaci, tj. veškerá územní rozhodnutí a stavební povolení. K tomu, aby projekt Allrisk MERIDIEM mohl být uveden do plného provozu bude ještě nutné vydání kolaudační rozhodnutí. Dle časového harmonogramu Emitent vydání kolaudačního rozhodnutí očekává v květnu roku 2025. Pokud byv souvislosti s vydáním kolaudačního rozhodnutí nastaly neočekávané problémy a došlo tak ke zpoždění při jeho vydání, nemohlo by dojít k zahájení pronájmů prostorů, což by vedlo ke snížení výnosu z projektu Allrisk MERIDIEM, což by mělo také negativní vliv na ziskovost Emitenta a jeho schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.
- c) Riziko související s prodlením či výpadkem subdodavatelů (významnost: vysoká): toto riziko je představeno faktem, že samotná činnost výstavby je spojena s několika subdodavateli na základě smluvního vztahu, přičemž některé stavební dodávky jsou realizovány až během samotné výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, a to může mít negativní dopad na časový harmonogram výstavby a tím i rozpočtu projektu. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Emitenta, tudíž i na jeho schopnost plnit dluhy vzniknuvší z dané Emise. Specifická subdodavatelská rizika vztahující se k projektu Allrisk MERIDIEM jsou dále popsány v podkapitole 2.1.3 písm. c) tohoto Základního prospektu.
- d) Riziko související s růstem pořizovacích nákladů (významnost: vysoká): spočívá v tom, že výsledek developerského projektu záleží na výši pořizovacích nákladů, jako je například pořizovací cena pozemku, stavby, technických služeb (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo materiálu či stavebních prací Dle dat Českého statistického úřadu z října roku 2023, došlo v září roku 2023 k meziročnímu nárůstu cen stavebních prací o 3,7 %. Ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví v tomto období poklesly o 0,1 %. Ačkoliv by se mohlo zdát, že situace na tomto trhu není nijak dramatická, je nutné zohlednit, že ceny ve stavebnictví vytrvale rostou již od první poloviny roku 2020. Ceny stavebních prací od září roku 2020 do září roku 2023 vzrostly o 32 %. Ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví

jsou pak ve 3. čtvrtletní roku 2023 vyšší o 38 % oproti 3. čtvrtletí roku 2020.<sup>1</sup> Tento nárůst byl způsoben globálními i vnitrostátními inflačními tlaky, celosvětově zvýšenou poptávkou po stavebních materiálech, růstem mzdové hladiny, nedostatkem pracovníků ve stavebnictví v neposlední řadě také rapidnímu zdražení energií a pohonných hmot, přičemž všechny tyto faktory byly dále umocněny útokem Ruské federace na Ukrajinu v únoru roku 2022. Náklady na realizaci developerského projektu se tak mohou v čase měnit a překročit plánovaný limit. Toto navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta plnit dluhy z Emise.

- e) Riziko související s umístěním developerských projektů (významnost: nízká): vyplývá ze skutečnosti, že hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti a pokud Emitent neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být pro něj obtížné dokončenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat. V případě nízkého zájmu potencionálních nájemců či investorů tak může být Emitent nucen ke snížení požadovaného nájemného či prodejní ceny nemovitosti. Dlouhodobá neobsazenost nemovitosti, nedosažení plánované výše nájemného či prodejní ceny předmětné nemovitosti může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta. Při umístění projektu Allrisk MERIDIEM bylo dbáno na minimalizaci tohoto rizika, proto byl brán ohled na atraktivitu lokality, úroveň dopravní obslužnosti a přístup k veřejné hromadné dopravě. Projekt Allrisk MERIDIEM je umístěn v dynamicky rozvíjející se v jižní části Brno – Trnitá, ve vzdálenosti dvou kilometrů od centru města a necelého kilometru od nejatraktivnějšího Brněnského nákupního centra - Vaňkovka. V nejbližším okolí se nacházejí tramvajové a autobusové zastávky. Ve vzdálenosti přibližně 1,5 km se nachází hlavní Brněnské nádraží a nádraží Brno – Dolní (více viz kapitola 10.4.2.1 tohoto Prospektu).

### **2.1.3 Specifická rizika vztahující se k projektu Allrisk Meridiem**

Tato podkapitola 2.1.3 je kazuisticky zaměřena na specifická rizika spojená s developerským projektem Allrisk MERIDIEM, neboť jak již bylo vícekrát uvedeno, tento developerský projekt je naprosto klíčovým a v současné době zároveň jediným projektem, jehož se Emitent účastní. Pro správné pochopení a vytvoření správné představy o rizicích popsanych v této podkapitole by se však každý měl nejdříve seznámit s informacemi v kapitole 10.4.2.1 tohoto Prospektu, ve které je projekt Allrisk MERIDIEM popisován.

- a) Riziko spojené s řízením a rozhodováním o projektu Allrisk MERIDIEM, (významnost: vysoká): uvedené riziko spočívá v tom, že tento projekt je realizován prostřednictvím společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o., která vlastní Pozemky (jak je tento pojem definován v kapitole 10.4.2.1 tohoto Prospektu), na nichž se uskutečňuje samotná výstavba. Tato společnost je vlastněna čtyřmi společníky, přičemž jedním z nich je

---

<sup>1</sup> Všechna data uvedená u tohoto rizikového faktoru jsou dostupná na webové stránce Českého statistického úřadu, dostupná na: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/indexy-cen-vyrobcu-zari-2023>

právě Emitent. Všichni společníci shodně vlastní podíl o velikosti 25 % na hlasovacích právech a základním kapitálu, přičemž tomuto podílu odpovídá vklad základního kapitálu ve výši 120.000,- Kč. Dle společenské smlouvy společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. platí, že valná hromada je usnášeníschopná, jsou-li přítomni společníci, kteří mají 80 % všech hlasů a dále platí, že rozhodnutí valné hromady jsou přijímána 80 % hlasů všech společníků, vyjma případů kdy zákon či tato společenská smlouva vyžaduje vyšší počet hlasů. Z uvedeného tedy vyplývá, že pro usnášeníschopnost valné hromady je při aktuální současné rozložení podílů nezbytná účast všech společníků, přičemž pro přijetí jakéhokoliv rozhodnutí je nutné, aby společníci na valné hromadě hlasovali jednomyslně. V případě vzniku jakéhokoliv sporu či rozepře mezi společníky tak nelze vyloučit paralýzu či neakceschopnost jakékoli činnosti společnosti, již do takové situace může dostat být i jediný společník, pokud se odmítne účastnit valné hromady nebo nebude hlasovat pro přijetí navrhovaného rozhodnutí. Vznik takové situace, pokud by nebyla neprodleně vyřešena, by znamenalo jisté zpoždění s realizací projektu Allrisk Meridiem, přičemž v nejhorším scénáři by mohlo dojít až k úpadkové situaci společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o., což by mělo negativní vliv na hospodářský výsledek Emitenta, neboť ten by postrádal výnos z tohoto projektu, což by v konečném důsledku mohlo vést až k jeho neschopnosti plnit dluhy z Emise.

- b) Riziko spojené se zástavou obchodního podílu ve společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. (významnost: střední): spočívá v tom, že každý ze společníků společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. svůj obchodní podíl v této společnosti zatížil zástavním právem zřízeným ve prospěch TRINITY BANK a.s. (více viz kapitola 10.12 tohoto Základního prospektu). Tato zástavní práva zajišťují pohledávky z úvěrové smlouvy uzavřené mezi TRINITY BANK a.s., jakožto věřitelem, a Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o., jakožto dlužníkem (více viz opět kapitola 10.12 tohoto Základního prospektu). Pokud by společnost Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. nebylo schopná plnit pohledávky vyplývající z této úvěrové smlouvy, mohlo by to vést až ke zpeněžení jednotlivých podílů, přičemž pokud by došlo rovněž ke zpeněžení podílu Emitenta, mělo by to pro Emitenta fatální následky v podobě ušlého výnosu z projektu Allrisk MERIDIEM a tím pádem na jeho schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.
- c) Riziko spojené s prodlením či nekvalitním provedením stavebních prací (významnost: střední): uvedené riziko navazuje a přímo souvisí s jednotlivými obecnými riziky spojenými s developmentem, která jsou popsána v podkapitole 2.1.2 tohoto Prospektu. Emitent považuje za důležité zdůraznit, že úspěšnost realizace developerského projektu tohoto rozsahu může ovlivnit předem nespécifikovatelné množství faktorů. Za účelem minimalizace všech možných rizik, Emitent svěřil realizaci projektu do rukou profesionálních stavebních firem. Developerem projektu byla zvolena společnost DIVERSE Develop s.r.o., generálním dodavatelem je společnost Winning PS – stavební firma s.r.o. (více viz kapitola 10.4.2.1 tohoto Základního prospektu). Přesto však nelze vyloučit výskyt neočekávaných problémů mezi něž lze příkladmo uvést riziko rozpadu vztahu s hlavním developerem nebo hlavním dodavatelem, riziko lidského pochybení (např. v důsledku chybného provedení stavebních prací, které bude nutno předělat) či prodlení s dodávkami stavebních materiálů (v této souvislosti je nutno brát v potaz, že prodlení nemusí nastat pouze při samotném provádění stavebních prací, ale může též nastat na straně dodavatelů jednotlivých stavebních materiálů bez nichž nelze v pracích

postupovat dále). Ačkoliv se Emitent snaží veškerá myslitelná rizika minimalizovat, nikdy nelze zcela vyloučit, že některý neočekávatelný problém nenastane. V takovém případě, by pak mohlo dojít k nedodržení harmonogramu prací a navýšení nákladů na výstavbu, v důsledku čehož by došlo ke snížení výnosu z projektu, což by mělo negativní vliv na hospodářský výsledek Emitenta a jeho schopnost plnit dluhy z Emise.

- d) Riziko spojené s odvoláním Emitenta z funkce jednatele ve společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. (významnost: nízká): toto riziko souvisí s tím, že Emitent ve společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. vykonává funkci jednatele společnosti. Společnost má dva jednatele s tím, že za společnost jedná každý z jednatelů samostatně, přičemž k jednáním, jejichž hodnota přesahuje částku 250.000,- Kč, které mají za následek přijetí či poskytnutí úvěru a při jakýchkoli dispozicích s nemovitými věcmi se vyžaduje společné jednání obou jednatelů. Emitent se tedy na projektu Allrisk MERIDIEM podílí jak nepřímo skrze svůj podíl ve společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. a s tím spojenými hlasovacími právy na valné hromadě, tak i přímo na základě svého jednatele oprávnění. V praxi to znamená, že Emitent (spolu)zodpovídá za hladký průběh celého projektu, zejména komunikuje s generálním developerem a generálním dodavatelem stavby, se kterými řeší veškeré záležitosti týkající se projektu Allrisk MERIDIEM. Vzhledem k výše uvedenému tj. že valná hromada společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o musí rozhodovat jednomyslně, je Emitenta možné odvolat z funkce jednatele pouze ve smyslu ust. § 173 odst. 1, písm. c) zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích, a to případě porušení povinností při výkonu jeho funkce. V případě, že by k takovému odvolání došlo, došlo by k přerušení kontinuity projektu Allrisk MERIDIEM a nedodržení plánovaného harmonogramu prací, což by vedlo ke snížení výnosu z tohoto projektu a k ohrožení schopnosti Emitenta plnit dluhy z Emise.

#### **2.1.4 Rizika spojená s nemovitostním trhem (nabývání nemovitostí a jejich následný prodej/pronájem)**

Emitent má dále záměr investovat do nemovitostí za účelem jejich následného pronájmu či prodeje. V tomto směru Emitent hodlá nabývat do svého vlastnictví, případně do vlastnictví jiné společnosti ze Skupiny, nemovitosti převážně rezidenční a doplňkově také komerční povahy. Emitent v současné době nevlastní žádné nemovitosti, resp. Emitent prostřednictvím svého čtvrtinového podílu na společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. nepřímo vlastní Pozemky uvedené v kapitole 10.4.2.1 tohoto Základního prospektu. Pokud Emitent v budoucnu nabude do svého vlastnictví či do vlastnictví jiné společnosti ze Skupiny nemovitosti, které bude pronajímat či bude chtít následně prodat, budou s jeho podnikáním spojená především následující rizika:

- a) Riziko nízké likvidity nemovitostí (významnost vysoká): spočívá v tom, že na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí. Snížená likvidita se standardně projevuje nutností dlouhodobé činnosti za účelem prodeje a podpory prodeje, taková dlouhodobost navyšuje administrativní náklady prodeje na straně Emitenta, jakož i případné náklady na dluhovou službu z důvodu absence výnosu z prodeje. V krajním

případě snížená likvidita může dojít až do fáze neprodejnosti projektu, či jeho části (zejména v případě kombinace s jinými riziky). Vhodné načasování prodeje, lokality, a rovněž správný odhad tržní ceny vede ke zvýšení atraktivnosti a likvidity. V případě nízkého zájmu může být Emitent nucen ke snížení požadované prodejní ceny nemovitosti. Nedosažení plánované prodejní ceny předmětných nemovitostí může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta.

- b) Riziko související s akvizicí nemovitostí (významnost: střední): spočívá v tom, že na proces nabytí vlastnického práva k nemovitostem od vlastníka je kladena celá řada povinných náležitostí, přičemž případná absence některé obligatorní náležitosti je stíhána absolutní neplatností. Za účelem případného nabytí nemovitostí hodlá Emitent např. i dočasně založit prostředek zvláštního určení (SPV) nebo nabýt obchodní podíl či jinou majetkovou účast v obchodních korporacích, které danou nemovitost vlastní. Tento druh transakcí je však časově náročný, nákladný a přináší svá rizika, které v případě neúspěchu mohou ohrozit návratnost Emitentem vynaložených prostředků, což může ve svém konečném důsledku negativně ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta.
- c) Riziko špatného výběru nemovitosti (významnost: nízká): spočívá v tom, že jednou z hlavních plánovaných činností Emitenta je obchodování s nemovitostmi, jejich další zhodnocování či výstavba, přičemž Emitent hodlá vyhledávat vhodné nemovitosti a projekty k nákupu, případné rekonstrukci a jejich následnému prodeji či pronájmu. Emitent pak bude závislý na celkovém vývoji realitního trhu v České republice, který ovlivňuje zejména vývoj na trhu hypoték (tj. úrokové sazby, ochota bank půjčovat, požadavky na žadatele o hypotéku nebo jiný obdobný úvěr), celkový stav ekonomiky v České republice, vývoj zaměstnanosti. Tyto skutečnosti by mohly negativně ovlivnit celkovou finanční situaci Emitenta. Hospodářské výsledky Emitenta budou v tomto směru dále záviset na tom, zda bude schopen vybrat vhodné nemovitosti z pohledu načasování prodeje, lokality, a rovněž na správném odhadu tržní ceny. Obdobně je tomu s načasováním, lokalitou a tržním odhadem nájmu. Hodnota nemovitosti závisí do značné míry na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovitosti. Pokud Emitent neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být pro něj obtížné dokončenou nemovitost úspěšně prodat či pronajmout. V případě nízkého zájmu tak může být Emitent nucen ke snížení požadovaného nájemného či prodejní ceny nemovitosti. Dlouhodobá neobsazenost nemovitosti, nedosažení plánované prodejní ceny předmětné nemovitosti může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta.
- d) Riziko související s vývojem tržního nájmu (významnost: nízká): vychází z toho, že tržní nájem nemovitostí odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu. Emitent je tedy v případě investic do příležitostí na trhu nemovitostí vystaven riziku, že tržní nájem může mít v budoucnu i klesající tendence. Případné snižování výnosu nemovitostí by mohlo mít negativní dopad na hospodaření Emitenta. Emitent má záměr

v budoucnu pronajímat především rezidenční a z části také komerční nemovitosti, přičemž Emitent neočekává, že by v blízké budoucnosti mělo dojít ke snížení tržního nájmu, a to s ohledem na vysokou poptávku po těchto typech nemovitostí. Naopak v současné době dochází ke vzrůstu tržního nájmu.

- e) Riziko nedostatečné prezentace nemovitostí, nespokojenosti klientů a s tím spojené riziko neobsazenosti nemovitostí (významnost: nízká): spočívá v tom, že i přes investice Emitenta či jeho snahu mohou zůstat jím nabízené nemovitosti k pronájmu či podnájmu neobsazené, popř. bude jejich obsazenost nižší, než Emitent očekává. Tato skutečnost může být i přes snahu Emitenta vyvolávána tím, že klienti budou nespokojeni s prostředím, vybaveností a celkovou úrovní pronajímaných nemovitostí a ubytování či tím, že kanály propagace těchto nemovitostí budou neúspěšné. V případě, že budou nemovitosti Emitentem nabízené dlouhodobě neobsazené, může dojít k poklesu tržeb Emitenta.

### **2.1.5 Rizika spojená s financováním Emitenta**

- a) Dluhové riziko/riziko objemu závazků (významnost střední): znamená, že s růstem dluhového financování Emitenta roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím emitovaných Dluhopisů. Dle účetní závěrky k 30.6.2023 činí celková bilanční suma Emitenta částku ve výši 157 mil. Kč, zadlužení částku ve výši 151 mil. Kč a vlastní kapitál částku ve výši 6.3 mil. Kč, přičemž od tohoto data do data Prospektu nedošlo k žádným podstatným změnám.
- b) Kreditní riziko (významnost střední): představuje riziko ztrát, které může Emitent utrpět z důvodu nesplacení závazků dlužníky Emitenta (resp. dlužníkem). Emitent je vystaven kreditnímu riziku, které spočívá v jeho finanční expozici vůči společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. Emitent této společnosti poskytl řadu úvěrů, jejichž souhrnná výše činí 130 mil. Kč (více viz kapitola 10.10.1 tohoto Základního prospektu). Pokud by se společnost Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. dostala do prodlení s plněním těchto závazků vůči Emitentovi, mohlo by to vyústit až v neschopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.
- c) Riziko spojené s refinancováním dříve emitovaných dluhopisů (významnost střední): spočívá v tom, že téměř veškeré zdroje, skrze něž je financována činnost Emitenta tvoří cizí zdroje (zejména dluhopisy - viz kapitola 10.10.1 tohoto Prospektu) a Emitent hodlá svou zadluženost dále navyšovat emitováním dalších dluhopisů. Dluhopisy však mají jasně danou splatnost. Dne 1.4.2025 nastane splatnost emise dluhopisů Emitenta s názvem AMI I 6/25 v objemu 120 mil. Kč. Emitent předpokládá, že tuto emisi částečně refinancuje vydáním nové dluhopisové emise a částečně splatí z výnosu z projektu Allrisk MERIDIEM, popř. z výnosu z jiného projektu, pokud by takový byl realizován. Pokud se však Emitentovi tyto dluhopisy nepodaří refinancovat v potřebném objemu nebo nezíská dostatečný výnos z realizovaných projektů, bude Emitent nucen hledat financování uvnitř své Skupiny (jak je tento pojem definován

v kapitole 10.5 tohoto Prospektu), čímž tak dojde k dalšímu zvýšení jeho zadlužení, což bude mít negativní vliv na jeho hospodářský stav.

### 2.1.6 Rizika spojená s řízením Emitenta

- a) Statutární orgán a ovládající osoby Emitenta (významnost střední): toto riziko znamená, že řídicí funkce Emitenta jsou v rukou osob, které jsou současně statutárním orgánem Emitenta, tj. jsou členy jeho představenstva, avšak jsou současně i osobami mající nepřímý koncový vliv na Emitenta. Tedy soukromý zájem těchto ovládajících osob může být v určitých situacích v konfliktu se zájmem na řádném fungování Emitenta. Takto vzniká riziko možných chyb v manažerských rozhodnutích a dále riziko finančních nesouladů. Finanční nesoulad lze odhalit prostřednictvím následného auditu účetních závěrek Emitenta.

### 2.1.7 Rizika spojená s válečným konfliktem na Ukrajině, s pandemií viru SARS-CoV-2 (COVID-19), s růstem inflace a potencionální hospodářskou recesí

- a) Riziko možné hospodářské recese (významnost: střední): spočívá v tom, že realitní trh je závislý na ekonomickém vývoji a situaci na pracovním trhu. Hospodářskou recesi by mohla způsobit zejména současná geopolitická situace a následky pandemie COVID-19, které mají v kombinaci za následek narušení dodavatelských řetězců a výrazný nárůst cen energií a veškerého spotřebního zboží. Toto ekonomické napětí by následně mohlo vyústit, zejména v případě dalšího pokračování válečného konfliktu či vypuknutí další vlny pandemie, v hospodářskou recesi, což by se negativně promítlo i do realitního trhu, tj. do oblasti podnikání Emitenta. Případná hospodářská recese může mít negativní dopad na Emitenta v podobě snížení výnosů nebo zvýšení nákladů a tím snížení zisku nebo vykázání ztráty z hospodaření. Dle makroekonomické predikce Ministerstva financí pro Českou republiku z měsíce ledna roku 2024<sup>2</sup>, došlo v České republice v roce 2023 k pravděpodobnému poklesu HDP o 0,6 %. V roce 2024 je dle této predikce očekáván růst o 1,2 %.
- b) Riziko růstu inflace (významnost: střední): riziko inflace vychází z předpokladu, že při činnosti developementu dochází k využití mnoha zdrojů, jejichž cena díky rostoucí inflaci roste zásadně taky. Ve většině případů jsou tyto navýšené náklady již odraženy v konečné prodejní ceně zájemcům o koupi nemovitosti či případně ve výši nájemného u pronajatých nemovitostí. Avšak v případě, že by koncoví uživatelé, tj. kupující nebo nájemci nebyli ochotni za takto navýšené ceny/nájmy nemovitosti nakupovat/užívat, je Emitent donucen snížit tyto prodejní/nájemní ceny a tím tak snížit i svou ziskovost z daného projektu. Tato skutečnost tak může mít vliv na pokles tržeb Emitenta. ČNB ve své prognóze zveřejněné dne 26.1.2024 uvádí, že celková inflace za rok 2023 činila

---

<sup>2</sup> Makroekonomická predikce Ministerstva financí ČR – leden 2024, dostupná na adrese: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-leden-2024-54583>

10,7 %, pro rok 2024 je pak očekávána inflace ve výši 2,6 % a pro rok 2025 ve výši 2,0 %<sup>3</sup>.

- c) Riziko spojené s válečným konfliktem na Ukrajině (významnost: střední): probíhající ruská invaze na Ukrajinu, která trvá již od února roku 2022 prozatím neměla na podnikatelské aktivity Emitenta přímý vliv, avšak s ohledem na skutečnost, že tato událost působí na mnoho odvětví a současně nelze predikovat její konec, není tak možné vyloučit, že její budoucí vývoj neovlivní podnikání emitenta. V případě, že by došlo k dalšímu prohloubení válečného konfliktu na Ukrajině nebo jeho rozšíření na území jiných států může dojít k opětovným výkyvům v cenách pohonných hmot, nedostatku některých stavebních materiálů či nedostatku pracovních sil. Odhaduje se, že je v českém stavebnictví legálně zaměstnáno kolem 20 tisíc Ukrajinců, přičemž celkový počet, tj. včetně těch nelegálních, je značně vyšší. V případě, že by nastaly výše uvedené skutečnosti, může to vést ke zdražení či prodloužení doby realizace projektů Emitenta, což bude mít vliv na celkovou ziskovost podnikání Emitenta.
- d) Riziko zhoršeného přístupu zájemců o nemovitosti k financování (významnost nízká): spočívá v tom, že většina zájemců o koupi nemovitostí financuje tento nákup hypotečními úvěry. V roce 2021 a 2022 došlo k výraznému růstu úrokových sazeb a zpřísnění požadavků na žadatele o hypotéku ze strany ČNB. Dále některé banky v souvislosti s pandemií přistoupily ke změně podmínek financování hypotečních úvěrů na nákup nemovitostí. Průměrná úroková sazba v únoru roku 2024 činila 5,40 %, zatímco v srpnu roku 2021 pouze 2,25 %<sup>4</sup>. Tyto skutečnosti vedly ke snížení poptávky po koupi nemovitostí na straně jedné, a naopak ke zvýšení poptávky po pronájmu na straně druhé. Vzhledem k tomu, že emitent v současné době žádné nemovitosti nevlastní, snížení poptávky po koupi nemovitostí nepocítil. Tato skutečnost by však na Emitenta stejně neměla zásadní vliv, neboť v budoucnu je jeho záměrem nemovitosti také pronajímat.
- e) Riziko pandemie COVID-19 (významnost: nízká): Pandemie viru SARS-CoV-2 (COVID-19) prozatím neměla na podnikatelské aktivity Emitenta zásadní vliv, není ovšem vyloučeno, že pandemie SARS-CoV-2 (COVID-19) v budoucnu znovu propukne. Podnikání Emitenta riziko pandemie ohrožuje především zprostředkovaně, a to prostřednictvím možné rizika hospodářské recese, které je popsáno v písmeni a) tohoto článku.

---

<sup>3</sup> Prognóza ČNB – leden 2024, dostupné na adrese: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

<sup>4</sup> Údaje o vývoji úrokových sazeb u hypotečních úvěrů jsou dostupné na webu banky.cz na adrese: <https://www.banky.cz/clanky/vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek/>

## 2.2 Rizikové faktory týkající se Dluhopisů

Existují určité rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům, které vyplývají jak ze samotné povahy Dluhopisů jako druhu cenných papírů, tak z charakteristik těchto konkrétních Dluhopisů. Jedná se o rizika znehodnocení dluhopisu v důsledku ekonomických změn, rizika spojená se splatností dluhopisu a rizika spojená hospodářskou ztrátou a nízkou likviditou, konkrétně:

- a) Riziko hospodářské ztráty a s tím související riziko nesplacení (významnost: vysoká): v souvislosti s tímto rizikem Emitent upozorňuje, že Dluhopisy stejně jako jakékoli jiné peněžité dluhy podléhají riziku nesplacení. K tomu může dojít především z důvodu hospodářské ztráty Emitenta způsobené zmařením jeho investic. V důsledku hospodářské ztráty může dojít k tomu, že Emitent vůči Dlužníkům uplatní své právo na předčasné splacení Dluhopisů dle Emisních podmínek (Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta). V konečném důsledku by podstatná hospodářská ztráta mohla ovlivnit schopnost Emitenta vyplácet úroky z Dluhopisů nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů.
- b) Riziko změny hodnoty Dluhopisu v důsledku změny tržní úrokové sazby (významnost: střední): spočívá ve skutečnosti, že vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (dále jen „tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě.
- c) Riziko vývoje úrokové referenční sazby PRIBOR (významnost: střední): spočívá v tom, že výnos u Dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou, jenž je vázán na vývoj referenční úrokové sazby PRIBOR, stoupá, avšak zároveň i klesá s vývojem této sazby. Bude-li se sazba PRIBOR zvyšovat, bude se zvyšovat též výnos z Dluhopisu. Dojde-li však k poklesu sazby PRIBOR, nominální výnos Dluhopisu také poklesne a za určitých možností může být takto pohyblivě určený výnos nulový či téměř nulový. Ještě v počátcích roku 2021 sazba PRIBOR dosahovala téměř nulových hodnot, avšak následně došlo k postupnému růstu a přibližně od poloviny roku 2022 sazba PRIBOR dosahuje hodnot kolem 7 %, a to až do závěru roku 2023. V závěru roku 2023 začal

pokles sazby PRIBOR, přičemž její hodnota se k datu tohoto základního prospektu pohybuje kolem 6 %.<sup>5</sup>

- d) Riziko selhání Společného zástupce (významnost: střední): uvedené riziko nabude na relevanci, pokud v souvislosti s konkrétní Emisí bude ustanoven Společný zástupce a spočívá v tom, že přestože je Společný zástupce povinen vykonávat svou činnost s odbornou péčí, zejména jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu vlastníků dluhopisů podle § 24 Zákona o dluhopisech, existuje riziko, že Společný zástupce nebude své povinnosti tímto způsobem vždy plnit. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva stanovená v § 24 Zákona o dluhopisech Společný zástupce, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný vlastník Dluhopisů. V případě, že bude Společný zástupce v prodlení s uplatněním či výkonem těchto práv, může vlastníkům Dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by vlastníci Dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Dále existuje riziko, že Společný zástupce neposkytne součinnost potřebnou při změně Společného zástupce, což může způsobit poškození práv Vlastníků dluhopisů. Nelze vyloučit, že za určitých okolností může být Společný zástupce vystaven riziku insolvenčního či jiného řízení, které by mohlo mít vliv na plnění jeho povinností jako Společného zástupce
- e) Riziko inflace (významnost střední): spočívá v tom, že na případné výnosy z investice do Dluhopisů může mít vliv inflace. Inflace snižuje hodnotu měny a tím negativně ovlivňuje případný reálný výnos z investice. Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku. K výši inflace viz podkapitola 2.1.7 písm. b) tohoto Základního prospektu.
- f) Měnové riziko (významnost: nízká): spočívá v tom, že Dluhopisy jsou denominované v českých korunách nebo EUR. Ve stejné měně jako je denominován konkrétní Dluhopis, je vyplácen úrokový výnos a bude splacena jmenovitá hodnota Dluhopisu. Držitel Dluhopisu, pro nějž měna Dluhopisu není měnou, ve které obvykle provádí své transakce, je vystaven riziku změn směnných kurzů, které z jeho pohledu mohou negativně ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení Dluhopisů. Změna v kurzu české koruny nebo EUR vůči příslušné cizí měně vyústí v příslušnou změnu hodnoty Dluhopisu vyjádřenou v takové cizí měně, jakož i v příslušnou změnu hodnoty jistiny a úrokových plateb vyjádřené v takové cizí měně. Pokud se např. výchozí směnný kurz české koruny vůči příslušné cizí měně sníží (tedy se relativně sníží hodnota české koruny), sníží se i cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v příslušné cizí měně.
- g) Riziko předčasného splacení dluhopisů (významnost: nízká): spočívá v tom, že Emitent má právo Dluhopisy předčasně (tj. před datem jejich splatnosti) splatit. Pokud se Emitent rozhodne toto právo uplatnit, obdrží Vlastník Dluhopisů pouze jistinu

---

<sup>5</sup> Hodnoty sazby PRIBOR jsou bezplatně dohledatelné na internetových stránkách České národní banky na adrese: <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/index.html?date=>

a úrokové výnosy za výnosová období do dne předčasné splatnosti Dluhopisů čili ztrácí právo na úrokové výnosy za výnosová období následující po dni předčasné splatnosti Dluhopisů. Jinými slovy řečeno, Vlastník Dluhopisů čelí riziku, že souhrn realizovaných výnosů z Dluhopisu bude nižší než předpokládaný souhrn výnosů.

- h) Riziko předčasného splacení dluhopisů ze strany Vlastníka Dluhopisů (významnost: nízká): v případě, že Vlastník Dluhopisu požádá sám o předčasné splacení Dluhopisů, ve smyslu čl. 5.3 Společných emisních podmínek Dluhopisů obsažených v kapitole 5 tohoto Základního prospektu, nebude mít Vlastník Dluhopisu právo na poměrný úrokový výnos za dané výnosové období, do kterého bude spadat datum předčasné splatnosti a dále má Emitent také právo požadovat uhrazení poplatku za předčasné splacení. Výše tohoto poplatku se může rovnat úrokovému výnosu z Dluhopisů za všechna výnosová období, během nichž vzniklo Vlastníkovi Dluhopisů, který žádá o předčasné splacení, právo na výplatu úrokového výnosu, bez ohledu na to, zda takový výnos byl Vlastníkovi Dluhopisů již vyplacen, či nikoli. Vlastník Dluhopisu je tedy vystaven riziku, že pokud bude v budoucnu žádat o předčasné splacení, může přijít o případný výnos z tohoto Dluhopisu.
- i) Riziko likvidity (významnost: nízká): spočívá v tom, že v případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat či že bude, jakkoliv likvidní. Zároveň může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít rovněž negativní dopad na jejich likviditu. I v případě přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu mohou být Dluhopisy málo likvidní a jejich přijetí tedy není zárukou likvidního trhu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.
- j) Riziko odložení požadované splatnosti (významnost: nízká): spočívá v následujícím. Doplněk dluhopisového programu může umožnit předčasné splacení Dluhopisu na žádost Vlastníka dluhopisu. V takovém případě Emitent uspokojí žádosti Vlastníků Dluhopisů o předčasné splacení dle jejich pořadí. Přesáhne-li v rámci jednoho kalendářního čtvrtletí, celková částka, jejíž výplatu má Emitent na základě žádostí o předčasné splacení Vlastníků dluhopisů učinit, v úhrnu částku 1.000.000,- Kč (slovy: *jeden milion korun českých*) anebo ekvivalentu EUR, je Emitent oprávněn v zájmu ochrany své platební schopnosti a/nebo svých věřitelů odložit datum splatnosti požadované Vlastníky dluhopisů a den splatnosti určit odlišně od dne požadovaného splacení. Datum splatnosti v takovém případě bude Emitentem vždy určeno nejpozději na poslední den příslušného výnosové období a takto odložené datum splatnosti nepřesáhne datum konečné splatnosti dluhopisů. Takto tedy vlastník dluhopisů může fakticky přijít o své právo předčasného splacení. Novou splatnost (pozdější, než byla požadována) je Emitent povinen stanovit nediskriminačně pro všechny žadatele tak, aby Emitentem určené odložené datum splatnosti reflektovalo (kromě požadavku

ochrany platební schopnosti a/nebo věřitelů Emitenta) rovněž pořadí původně požadované splatnosti jednotlivými žadateli.

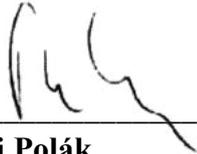
- k) Riziko nákladů advokátní úschovy při předčasném splacení (významnost nízká): spočívá v tom, že nesdělí-li Vlastník dluhopisů Emitentovi účet, na který má Emitent Dluhopisy předčasně splatit, případně účet pro účely výplaty výnosu z Dluhopisu či splacení Dluhopisu, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch Vlastníka Dluhopisů, přičemž Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.
- l) Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů (významnost nízká): vyplývá z toho, že nabytí Dluhopisů může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať již podle právních předpisů státu jeho založení nebo právních předpisů státu, kde potenciální nabyvatel působí (pokud se liší). Potenciální nabyvatel Dluhopisů se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními vztahujícími se na něj, mohlo by být takové nabytí Dluhopisů prohlášeno za neplatné a Emitent by byl povinen částku, kterou nabyvatel za Dluhopisy Emitentovi uhradil, vrátit jako bezdůvodné obohacení. Právní předpisy jiných států, vztahující se na potenciálního nabyvatele, mohou s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojovat též další právní důsledky.

### 3 Odpovědné osoby

#### 3.1 Osoby odpovědné za údaje uvedené v Základním prospektu a prohlášení Emitenta

- a) Za údaje uvedené v tomto Základním prospektu je odpovědný Emitent, tedy společnost Allrisk Meridiem Investment, a.s., IČ: 089 50 971, se sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno, jejímž jménem jednají členové představenstva, kteří jsou uvedeni v článku 10.8 tohoto Základního prospektu „Správní, řídicí a dozorčí orgány“.
- b) Emitent, jako osoba odpovědná za Základní prospekt, prohlašuje, že údaje obsažené v Základním prospektu jsou podle jeho nejlepšího vědomí v souladu se skutečností ke dni jeho vyhotovení a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze, dne 11.3.2024



---

**Ing. Ondřej Polák**

Funkce: člen představenstva

## **4 Údaje o nabízených Dluhopisech a nabídce**

### **4.1 Právní předpisy regulující Dluhopisy a nabídku**

- a) Vydání Dluhopisů a jejich nabídka se řídí platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech, Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu a Nařízením o prospektu (viz definice těchto předpisů v kapitole 15 „Definice, pojmy a zkratky“ Emisních podmínek (kapitola 5 tohoto Základního prospektu)).

### **4.2 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům**

- a) Veškeré rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům jsou uvedeny v kapitole 2 tohoto Základního prospektu nazvané „Rizikové faktory“, společně s rizikovými faktory vztahujícími se k Emitentovi.

### **4.3 Další podmínky veřejné nabídky Dluhopisů**

- a) Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky i v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny.
- b) Pro všechny písemné objednávky Dluhopisů platí, že maximální počet Dluhopisů na jednoho žadatele je omezen pouze maximálním objemem Emise. Minimální počet objednávky Dluhopisů jedním žadatelem je stanoven na jeden Dluhopis. Nebude-li Emitent schopen uspokojit objednávku Dluhopisů z důvodu dosažení celkového objemu Emise, v neuspokojené části objednávku odmítne. O odmítnutí objednávky bude žadatel vyrozuměn a případný zaplacený přeplatek mu bude vrácen do tří pracovních dnů od odmítnutí objednávky na účet, ze kterého byla platba uhrazena. Přednost v uspokojení mají objednávky dříve doručené Emitentovi.
- c) Konkrétní podmínky objednávky a platby emisního kurzu (kupní ceny) Dluhopisu stanoví Konečné podmínky. Kupní cena se platí zásadně bezhotovostním převodem na účet Emitenta. Po upisovateli může být požadováno, aby prokázal svou totožnost občanským průkazem nebo jiným průkazem totožnosti. Emitent je oprávněn požadovat podpis protokolu o předání Dluhopisu jako podmínku předání Dluhopisu. Obdobně se bude postupovat v případě zaknihovaných Dluhopisů, je-li aplikovatelné.
- d) Emitentem ani zprostředkovatelem (viz písm. f) níže) nebudou na vrub nabyvatelů / investorů účtovány žádné náklady vyjma poplatků ve výši 500 Kč za případnou změnu údajů do příslušné evidence vlastníků dluhopisů, bez ohledu na podobu Dluhopisů.
- e) Emitent má v plánu ustanovit organizaci zastupující investory. Pokud tak učiní, bude Společný zástupce pro konkrétní Emisi uveden v Doplnku dluhopisového programu a dále také na webové stránce Emitenta [www.allriskmeridieminvestment.cz](http://www.allriskmeridieminvestment.cz) v sekci „Pro investory“. Společného zástupce vlastníků Dluhopisů ve smyslu § 24 Zákona o dluhopisech může změnit schůze vlastníků Dluhopisů. V případě, že se tomu tak stane,

smlouva se zástupcem vlastníků Dluhopisů bude k dispozici na webové stránce Emitenta [www.allriskmeridieminvestment.cz](http://www.allriskmeridieminvestment.cz) v sekci „Pro investory“.

- f) Pro případ, že Emitent přistoupí k distribuci Dluhopisů za účasti zprostředkovatelů, uzavře s nimi Emitent smlouvu na distribuci Dluhopisů. Zvažovanou variantou je zejména zapojení zprostředkovatelů, kteří budou za úplatu vyhledávat zájemce o Dluhopisy. Finanční zprostředkovatel by se ve zvažovaných variantách účastnil nabídky tak, že by vyhledával zájemce o Dluhopisy a následně předával kontakty na tyto zájemce Emitentovi.
- g) Emitent ve vztahu ke každé konkrétní Emisi bez zbytečného odkladu zveřejnění výsledky nabídky prostřednictvím internetové stránky Emitenta [www.allriskmeridieminvestment.cz](http://www.allriskmeridieminvestment.cz) v sekci „Pro investory“, výsledky na požádání Emitent po datu zveřejnění zašle rovněž e-mailem.
- h) Umístění Dluhopisů provádí Emitent. Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. V případě, že by taková dohoda byla v budoucnu uzavřena, budou veškeré podstatné o této dohodě, jakož i o způsobu umístění a upisování Dluhopisů, uvedeny v Konečných podmínkách, a umíst'ovatel bude také uveřejněn na webové stránce Emitenta [www.allriskmeridieminvestment.cz](http://www.allriskmeridieminvestment.cz) v sekci „Pro investory“. Budou-li pro tento postup dány podmínky v důsledku změny v nabízení, připraví Emitent dodatek k tomuto Základnímu prospektu a nechá jej schválit ČNB.
- i) Práva spojená s Emisí Dluhopisů, včetně všech omezení a postup při výkonu těchto práv vyplývají ze společných Emisních podmínek (viz kapitola č. 5 tohoto Základního prospektu) ve spojení s Konečnými podmínkami (viz kapitola č. 6 tohoto Základního prospektu) a z příslušných právních předpisů.
- j) V případě, že dojde k veřejné nabídce Dluhopisů na území Slovenské republiky, Emitent požádá Českou národní banku o notifikaci schválení Základního prospektu k NBS a přeloží Základní prospekt do příslušného jazyka v souladu s platnými předpisy upravujícími veřejnou nabídku investičních cenných papírů na Slovensku.
- k) Další podmínky nabídky Dluhopisů stanoví Konečné podmínky.

#### **4.4 Omezení týkající se prodeje Dluhopisů**

- a) Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nehodlá požádat o schválení nebo uznání tohoto Základního prospektu (včetně jeho případných dodatků) v jiném státě, vyjma schválení tohoto Základního prospektu v České republice ČNB a případnou žádostí Emitenta o notifikaci schválení Základního prospektu k NBS a obdobně nebude umožněna ani nabídka Dluhopisů na území jiných států s výjimkou jejich nabídky na území České a případně Slovenské republiky (případně dalších států, které budou bez dalšího uznávat Základní prospekt schválený ČNB jako prospekt opravňující k veřejné nabídce Dluhopisů v takovém státě). Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce,

nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

- b) Veřejná nabídka Dluhopisů může být činěna pouze v případě, že byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky uveřejněn platný prospekt, tj. tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválený ČNB a příslušné Konečné podmínky dané Emise.
- c) Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů, kterou činí Emitent sám nebo prostřednictvím finančních zprostředkovatelů (včetně distribuce tohoto Základního prospektu vybraným investorům na důvěrné bázi) v České republice a případně ve Slovenské republice ještě před schválením tohoto Základního prospektu, je činěna na základě výjimek dle ustanovení článku 1 Nařízení o prospektu a taková nabídka tudíž nevyžaduje předchozí uveřejnění prospektu nabízeného cenného papíru.
- d) U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů zejména v České republice a případně ve Slovenské republice, které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

#### **4.5 Schválení Základního prospektu ze strany ČNB**

Emitent prohlašuje, že:

- (i) tento Základní prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu;
- (ii) ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu;
- (iii) toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení, resp. podpora Emitenta, který je předmětem tohoto Základního prospektu ani jako potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu, ani potvrzení Základního prospektu jako takového; a
- (iv) investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

## 5 Údaje o nabízených cenných papírech – Společné emisní podmínky Dluhopisů

Tato kapitola obsahuje popis Dluhopisů v rozsahu společných Emisních podmínek Dluhopisů ve smyslu Zákona o dluhopisech. Další podmínky konkrétní Emise bude obsahovat Doplněk dluhopisového programu anebo případné Konečné podmínky obsahující konečné podmínky a ve smyslu Nařízení o prospektu a kapitoly 6 níže:

### *SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ SPOLEČNOSTI ALL RISK MERIDIEM INVESTMENT, A.S.*

*v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč  
s dobou trvání programu 10 let*

- a) Dluhopisy (dále jen „**Dluhopisy**“) vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), společností Allrisk Meridiem Investment, a.s., IČ: 089 50 971, LEI: 31570011B9D5K0PPZC06, sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8342 (dále jen „**Emitent**“). Tento Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta.
- b) Česká národní banka obecně nevykonává dohled nad Emitentem či nad emisí Dluhopisů, dohled vykonává pouze ve vztahu k případné veřejné nabídce Dluhopisů a nad plněním informačních povinností subjektů, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a to v souladu se ZPKT.
- c) Tento Základní prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu. ČNB schválila tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti údajů v něm obsažených, ČNB nijak neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a nijak negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.
- d) Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem dluhopisového programu pro každou jednotlivou Emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu (jak je tento pojem definován níže), (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“). Příslušný Doplněk dluhopisového programu může jednak upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi uplatní, jednak dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. Každé konkrétní Emisi Dluhopisů bude společností Centrální depozitář cenných papírů, a. s., se sídlem na adrese Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 4308 vedeném Městským soudem v Praze (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen samostatný kód ISIN.

Informace o přidělených kódech ISIN, případně i jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu. V Doplnku dluhopisového programu bude uvedeno, zda Emitent požádá o přijetí příslušné emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo ne, tj. zda učiní všechny kroky nutné k tomu, aby Dluhopisy takové emise byly cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu či nikoliv.

- e) Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy z nich jsou splatné v takové měně, v jaké jsou Dluhopisy denominovány, tzn. buď v českých korunách či EUR, anebo v souladu s těmito podmínkami v jakékoliv měně, která by měnu Dluhopisů v budoucnu nahradila.
- f) Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením Dluhopisů bude zajišťovat Emitent sám (Emitent vykonávající činnosti administrátora dále také jen „**Administrátor**“). Emitent má oprávnění pověřit jinou osobu podle článku 10.1.2 Emisních podmínek.
- g) Činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k Dluhopisům bude vykonávat Emitent (Emitent vykonávající činnosti agenta pro výpočty dále také jen „**Agent pro výpočty**“). Emitent má oprávnění pověřit jinou osobu podle článku 10.2.2 Emisních podmínek.

## **1 Obecná charakteristika Dluhopisů**

### **1.1 Rozhodné právo**

- a) Dluhopisy jsou vydávány v České republice podle práva České republiky, konkrétně podle Zákona o dluhopisech.

### **1.2 Forma, jmenovitá hodnota, druh**

- a) Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu budou vydány jako listinné cenné papíry nebo zaknihované cenné papíry. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad. Forma a podoba Dluhopisů bude uvedena v Doplnku dluhopisového programu.
- b) Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě, v počtu uvedeném v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Doplněk dluhopisového programu bude dále obsahovat název Emise dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů.
- c) S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

### **1.3 Vlastníci dluhopisů; Převod Dluhopisů**

#### **1.3.1 Převoditelnost Dluhopisů**

- a) Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 6.3.2 b) těchto Emisních podmínek převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován níže).
- b) K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního

depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů 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. Centrální depozitář zapíše převod v příslušném registru v souladu s technickými možnostmi takového registru.

- c) K převodu listinných Dluhopisů dochází jejich předáním nabyvateli a vyznačením rubopisu ve prospěch nabyvatele, který musí být bezpodmínečný a přecházejí jím veškerá práva s listinnými Dluhopisy spojená. V rubopisu listinného Dluhopisu je nutno uvést údaje nutné k jednoznačné identifikaci osoby, na niž se listinný Dluhopis převádí, a den převodu listinného Dluhopisu. K účinnosti převodu listinného dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisu. Administrátor provede zápis o změně vlastníka Dluhopisu v seznamu vlastníků Dluhopisů na základě oznámení v souladu s těmito Emisními podmínkami. Administrátor je povinen provést takovou změnu bezprostředně poté, co mu bude taková změna prokázána. U každé osoby, která bude nabývat Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními, která pro ni vyplývají z Emisních podmínek, pokud neoznámí převod Dluhopisu Emitentovi.

### **1.3.2 Vlastníci dluhopisů**

- a) Práva spojená s Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněn vykonávat Vlastník dluhopisu, kterým je osoba, uvedená v seznamu Vlastníků vedeném Administrátorem, není-li zákonem stanoveno jinak, v případě cenných papírů v listinné podobě anebo osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován v případě zaknihovaných cenných papírů.
- b) Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny nestanoví jinak, bude Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami.

### **1.4 Oddělení práva na výnos**

- a) Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisu se vylučuje. Nebudou vydávány žádné kupóny, s nimiž by bylo spojeno právo na výnos s Dluhopisu.

### **1.5 Některé povinnosti Emitenta**

- a) Emitent se zavazuje, že splatí úrokové výnosy (případně poměrnou část výnosu, jedná-li se o předčasné splacení) a jmenovitou hodnotu Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami, nedojde-li k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku v Den výplaty (viz článek 6.2 „Den výplaty“ těchto Emisních podmínek).

## **1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)**

- a) Ani Emitentovi ani Dluhopisům nebyl udělen rating žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely emise dle těchto Emisních podmínek bude rating udělen. V případě budoucího přidělení ratingu konkrétní Emisi nebo Emitentovi bude tento rating popsán v Doplnku dluhopisového programu.

## **2 Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů, Emisní kurz**

### **2.1 Datum emise; Emisní kurz**

- a) Datum emise a Emisní kurz k Datu emise bude určen v Doplnku dluhopisového programu. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak, bude v případě všech Dluhopisů emisní kurz k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude stanoven rozhodnutím Emitenta na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu Dluhopisů bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude uveřejněn na webu Emitenta [www.allriskmeridieminvestment.cz](http://www.allriskmeridieminvestment.cz) v sekci „Pro investory“.

### **2.2 Způsob a místo úpisu Dluhopisů**

- a) Dluhopisy budou nabídnuty k úpisu a koupi v souladu s příslušnými právními předpisy. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi Dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů, a to i postupně (v tranších).
- b) Dluhopisy lze upisovat v sídle Emitenta, a to i za použití komunikace na dálku.
- c) Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé Emise Dluhopisů vydané v rámci tohoto Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, jakož i způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného Dluhopisu, budou stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

### **2.3 Celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, Lhůta pro upisování emise**

- a) Celková jmenovitá hodnota konkrétní Emise Dluhopisů podle Dluhopisového programu bude určena v Doplnku dluhopisového programu. Tuto hodnotu je Emitent oprávněn navýšit až o 50 %. Objem emitovaných a zároveň nesplacených Dluhopisů podle Dluhopisového programu nepřesáhne v žádném okamžiku 1.000.000.000, - Kč (slovy: jednu miliardu korun českých) včetně ekvivalentu v EUR.
- b) Emitent je oprávněn vydávat jednotlivé Emise Dluhopisů dle svého uvážení v souladu s právními předpisy.
- c) Dluhopisy lze upisovat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování, která bude určena v Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“).
- d) Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů oznámí Emitent způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu upsaných Dluhopisů v rámci konkrétní Emise.

### 3 Status

#### 3.1 Status dluhů Emitenta

- a) Dluhy z Dluhopisů (a všechny platební dluhy Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) představují přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené a nezajištěné dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení (a) rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem, (b) alespoň rovnocenné (pari passu) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

### 4 Úrokový výnos

#### 4.1 Způsob úročení

- a) Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou, pohyblivou úrokovou sazbou nebo kombinací pohyblivé a pevné úrokové sazby. Typ úrokové sazby Dluhopisů stanoví Doplňek dluhopisového programu.
- b) V případě pevné úrokové sazby bude Dluhopis úročen pevnou sazbou, která bude stanovena v Doplňku dluhopisového programu.
- c) V případě pohyblivé úrokové sazby nebo kombinace pohyblivé a pevné úrokové sazby bude Dluhopis úročen úrokovou sazbou, která bude stanovena dle postupu uvedeného v písm. d) tohoto článku.
- d) V případě Dluhopisů úročených pohyblivou úrokovou sazbou nebo kombinací pohyblivé a pevné úrokové sazby se pohyblivá úroková sazba pro příslušné Výnosové období (jak definováno níže) stanoví vždy bez ohledu na délku výnosového období dle referenční úrokové sazby PRIBOR, jež představuje úrokovou sazbu v procentech p.a., uváděnou na obrazovce Reuters Screen Service, strana PRBO (popř. na jakékoli případné nástupnické straně nebo v jiném oficiálním zdroji, kde bude sazba uváděna, pokud nebude tato služba k dispozici) jako hodnota fixace úrokových sazeb prodeje českých korunových mezibankovních depozit na pražském trhu pro takové období (dále jako „**PRIBOR**“ nebo „**Referenční sazba**“).

Referenční sazba je poskytována administrátorem uvedeným v registru ESMA podle čl. 36 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/1011 ze dne 8. června 2016 o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů, a o změně směrnic 2008/48/ES a 2014/17/EU a nařízení (EU) č. 596/2014.

Konkrétní termín sazby PRIBOR (1D, 7D, 14D, 1M, 2M, 3M, 6M, 9M, 1R) bude určen v Doplňku dluhopisového programu vždy jednotně pro všechna Výnosová období Dluhopisů emitovaných podle takového doplňku, přičemž odečet hodnoty bude vždy učiněn k 1. pracovnímu dni příslušného Výnosového období (takto stanovený pohyblivý úrokový výnos dále jen „**Pohyblivý úrokový výnos**“). Kupř. v případě, že v Doplňku dluhopisového programu bude stanovena sazba ve výši 3M PRIBOR a budou stanovena čtvrtletní Výnosová období, bude Pohyblivý úrokový výnos pro první výnosové období

stanoven ve výši sazby 3M PRIBOR k 1.1.2024, pro druhé Výnosové období ve výši sazby 3M PRIBOR k 1.4.2024, pro třetí Výnosové období ve výši sazby 3M PRIBOR k 1.7.2024 a pro čtvrté Výnosové období ve výši sazby 3M PRIBOR k 1.10.2024.

V Doplnku dluhopisového programu může být stanoveno, že se k takto stanovenému Pohyblivému úrokovému výnosu přičte pevný úrokový výnos ve výši stanovené v Doplnku dluhopisového programu. Doplněk dluhopisového programu může též stanovit minimální a maximální celkový úrokový výnos Dluhopisu, který tak stanoví minimální a maximální celkový úrokový výnos Dluhopisu bez ohledu na výši Pohyblivého úrokového výnosu a pevného úrokového výnosu.

Informace o sazbě PRIBOR a jejím vývoji, vč. minulých hodnot lze bezplatně nalézt na webové stránce České národní banky „Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR“ na adrese <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/> nebo na webové stránce Czech Financial Benchmark Facility na adrese <https://cxbf.cz/pribor/pribor-rates/>. Emitent si není vědom žádných případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují sazbu PRIBOR.

Celkový výnos Dluhopisu pro příslušné Výnosové období bude zveřejněn na webových stránkách Emitenta [www.allriskmeridieminvestment.cz](http://www.allriskmeridieminvestment.cz) v sekci "Pro investory" na počátku každého Výnosového období. V případě, že nebude možné určit v příslušný den z uvedené strany sazbu PRIBOR, použije se příslušná sazba PRIBOR zjištěná na výše uvedené straně v nejbližším předchozím pracovním dnu, v němž byla sazba PRIBOR takto zjistitelná. V případě, že se sazbu PRIBOR nepodaří tímto způsobem stanovit, bude v takový den sazba PRIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej Českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období a příslušnou částku získaných v tento den po 11:00 (jedenácté) hodině dopoledne pražského času od alespoň 3 (tří) bank dle volby Agenty pro výpočty působících na pražském mezibankovním trhu. Pro vyloučení pochybností platí, že v případě, že v důsledku vstupu České republiky do Evropské unie PRIBOR zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto sazby PRIBOR sazba, která se bude namísto něj běžně používat na trhu mezibankovních depozit v České republice.

- e) Úrokové výnosy budou přirůstat od prvního dne každého Výnosového období (jak definováno níže) do posledního dne, který se do takového Výnosového období zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, a to vždy do 15. (patnácti) kalendářních dnů po konci příslušného Výnosového období (dále jen „**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 6 (Platby) těchto Emisních podmínek. První platba úrokových výnosů bude provedena k datu uvedenému v Doplnku dluhopisového programu.
- f) Výnosovým obdobím (dále jen „**Výnosové období**“) se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí první výnosové období Dluhopisu počínající Datem emise (včetně) a

končící dnem, který bezprostředně předchází prvnímu dni následujícího Výnosového období a následující Výnosová období počínající vždy prvním dnem následujícím po předchozím Výnosovém období a končící posledním dnem téhož Výnosového období, jak jsou definovány v Doplněku dluhopisového programu. Doplněk dluhopisového programu zejména stanoví délku Výnosových období, které může být týdenní, měsíční, čtvrtletní, půlroční či roční. V Doplněku dluhopisového programu bude také výslovně uveden počátek a konec prvního a posledního Výnosového období.

- g) Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (jak je tento pojem definován v článku 6.2 těchto Emisních podmínek).

#### **4.2 Konvence pro výpočet úroku**

- a) Při výpočtu výnosu Dluhopisu příslušejícího k Dluhopisu za období kratší jednoho roku se má za to, že jeden rok obsahuje tři sta šedesát dní rozdělených do dvanácti měsíců po třiceti dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (konvence pro výpočet úroků „BCK Standard 30E/360“).

#### **4.3 Stanovení úrokového výnosu za období jednoho roku a za období kratší jednoho roku**

- a) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za období jednoho (1) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na setiny (tj. na celé haléře) dle matematických pravidel.
- b) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho (1) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 4.2 těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude zaokrouhlena na setiny (tj. na celé haléře či centy) dle matematických pravidel a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek.

#### **4.4 Konec úročení**

- a) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti Dluhopisů („**Dnem splatnosti dluhopisů**“) se rozumí Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při shora uvedené úrokové sazbě až do:
- i. dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky; nebo
  - ii. dne, kdy Emitent, příp. Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

## **5 Splacení a odkoupení Dluhopisů**

### **5.1 Konečné splacení**

- a) Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke dni konečné splatnosti (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), a to v souladu s článkem 6 těchto Emisních podmínek. Emitent je oprávněn v příslušném Doplněku dluhopisového programu posunout termín splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů až o 15 kalendářních dnů. Bude-li tak stanoveno, jmenovitá hodnota Dluhopisů v tomto období nepodléhá úročení. Emitent však takovém případě není oprávněn splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů po částech.

### **5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta**

- a) Emitent má právo kdykoli předčasně splatit veškeré Dluhopisy dle své volby spolu s jejich poměrným výnosem. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní Emisi Dluhopisů.
- b) Emitent je povinen své rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámit dotčeným Vlastníkům dluhopisů odesláním písemného sdělení na jemu známé adresy dotčených Vlastníků nebo jiným prokazatelným způsobem, případně uveřejněním oznámení v souladu s článkem 12 Emisních podmínek, a to nejpozději třicet dní přede dnem předčasného splacení. Dluhopisy v takovém případě budou splaceny osobám, které budou evidované jako Vlastníci dluhopisů v souladu s článkem 1.3.2 těchto Emisních podmínek ke konci dne, který o 10 dní předchází dni předčasného splacení uvedenému v takovém oznámení Emitenta.
- c) Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu za tím účelem nejpozději do pátého dne přede dnem předčasného splacení Dluhopisů, uvedeného v oznámení Emitenta podle článkem 5.2 písm. b) Emisních podmínek, dotčený Vlastník dluhopisů písemně sdělí. Nesdělí-li mu dotčený Vlastník dluhopisů jiný účet, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet, který mu dotčený Vlastník dluhopisů sdělil naposledy pro účely výplaty výnosu z Dluhopisu či splacení Dluhopisu. Pokud Emitentovi nebyl sdělen takový účet, je Emitent oprávněn Dluhopisy předčasně splatit na účet advokátní úschovy ve prospěch Vlastníka dluhopisů, o čemž bude Vlastníka dluhopisů přiměřeně informovat. Advokátní úschovu hradí ten, komu jsou prostředky advokátem poukázány.

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

- a) Doplněk dluhopisového programu může stanovit, že Dluhopisy jsou splatné na žádost Vlastníka dluhopisů přede dnem jejich splatnosti. V takovém případě nebude mít Vlastník dluhopisu právo na poměrný úrokový výnos za dané výnosové období, do kterého bude spadat datum předčasně splatnosti (s výjimkou situace, kdy Emitent odloží datum požadované splatnosti – viz níže). Vlastník dluhopisů bude povinen své rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů oznámit písemně Emitentovi nejpozději devadesát (90) dní přede dnem požadovaného splacení. Emitent může v Doplněku dluhopisového programu určit, že předčasné splacení na žádost Vlastníka dluhopisu bude zpoplatněno

výstupním poplatkem. Přičemž tento poplatek může dosahovat výše odpovídající úrokovému výnosu z Dluhopisů za všechna výnosová období, během nichž vzniklo Vlastníkovi dluhopisů, který žádá o předčasné splacení, právo na výplatu úrokového výnosu bez ohledu na to, zda takový výnos byl Vlastníkovi Dluhopisů již vyplacen, či nikoli. Konečná výše poplatku bude stanovena pro konkrétní Emisi v Konečných podmínkách.

- b) Emitent se zavazuje v případě, že Doplněk dluhopisového programu možnost předčasného splacení na žádost Vlastníka dluhopisu povolí, v souladu s tímto ustanovením o předčasné splatnosti, uspokojí Emitent žádosti Vlastníků dluhopisů o předčasné splacení dle jejich pořadí. Přesáhne-li v rámci jednoho kalendářního čtvrtletí, celková částka, jejíž výplatu má Emitent na základě žádostí o předčasné splacení Vlastníků dluhopisů učinit, v úhrnu částku 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) anebo ekvivalentu EUR, je Emitent oprávněn v zájmu ochrany své platební schopnosti a/nebo svých věřitelů odložit datum splatnosti požadované Vlastníky dluhopisů a den splatnosti určit odlišně od dne požadovaného splacení. Datum splatnosti v takovém případě bude vždy Emitentem určeno na poslední den příslušného výnosového období a takto odložené datum splatnosti nepřesáhne datum konečné splatnosti Dluhopisů. Takto tedy Vlastník dluhopisů může fakticky přijít o své právo předčasného splacení. Novou splatnost (pozdější, než byla požadována) je Emitent povinen stanovit nediskriminačně pro všechny žadatele tak, aby Emitentem určené odložené datum splatnosti reflektovalo (kromě požadavku ochrany platební schopnosti a/nebo věřitelů Emitenta) rovněž pořadí původně požadované splatnosti jednotlivými žadateli. Emitent odloží datum splatnosti vždy tak, aby spadalo na poslední den výnosového období anebo datum konečné splatnosti Dluhopisu, Vlastník dluhopisu v takovém případě bude mít nárok na celý úrokový výnos za všechna daná uplynulá výnosová období v souladu s Emisními podmínkami. Takto odložené datum splatnosti nemůže Emitent již odložit. Bude-li Emitentovi doručena jakákoliv žádost o předčasné splacení po předchozím rozhodnutí Emitenta o odložení splatnosti, rozhodne o takové žádosti tak, že ji zamítne. Shora uvedené oprávnění odložit požadovanou splatnost Emitent nemá v případě předčasného splacení odůvodněného Případem neplnění ve smyslu článku 8.1 těchto Emisních podmínek, ani v případě předčasného splacení odůvodněného hlasováním proti některým usnesením Schůze ve smyslu článku 13.4.1 těchto Emisních podmínek.
- c) V případě, že vyplacená částka dle výše uvedeného ustanovení zatím nepřesáhla 1.000.000, - Kč anebo ekvivalentu EUR a tato hranice tedy nebyla ještě dosažena při podání žádosti Vlastníka dluhopisu o předčasné splacení, ale při uspokojení takové žádosti by taková částka byla dosažena, postupuje Emitent obdobně, tedy je oprávněn stanovit datum předčasné splatnosti odlišně od data požadovaného.
- d) V případě, že se Emitent rozhodne z důvodu ochrany platební schopnosti a/nebo věřitelů odložit požadovanou splatnost Dluhopisu, oznámí tuto skutečnost společně s určeným datem splatnosti žadateli do deseti (10) pracovních dní od doručení žádosti. Toto

oznámení Emitent zašle Vlastníkovi dluhopisu dle své úvahy prostřednictvím doručovacích služeb anebo prostřednictvím e-mailu.

- e) V případě Dluhopisů v listinné podobě je Vlastník dluhopisu v případě předčasné splatnosti z rozhodnutí Vlastníka dluhopisu povinen odevzdat Dluhopis Emitentovi nejpozději třicet (30) dní před datem předčasné splatnosti.
- f) Možnost dispozice s Dluhopisy, u kterých bylo zažádáno o předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníka dluhopisu není v důsledku zažádání o předčasné splacení nijak omezena. Možnost dispozice není omezena ani když Emitent přistoupí k odložení splatnosti dle článku 5.3 písm. b) těchto Emisních podmínek.

#### **5.4 Odkoupení Dluhopisů**

- a) Emitent je oprávněn Dluhopisy za podmínek níže uvedených kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za jakoukoli cenu.

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

- a) Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet v majetku Emitenta a případně je znovu prodá, či zda je oznámením Administrátorovi (nebo svým vlastním rozhodnutím, je-li Administrátorem Emitent) učiní předčasně splatnými dnem doručení oznámení o předčasné splatnosti Administrátorovi (nebo dnem učinění rozhodnutí o předčasné splatnosti, je-li Administrátorem Emitent), nestanoví-li oznámení Emitenta (nebo jeho rozhodnutí, je-li Administrátorem Emitent) datum pozdější. V takovém případě práva a povinnosti z Dluhopisů bez dalšího zanikají z titulu splnutí práva a povinnosti (závazku) v jedné osobě (přičemž pro vyloučení pochybností platí, že ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek se nepoužije).

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

- a) Je-li Administrátor odlišný od Emitenta, potom s prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů není Emitent oprávněn disponovat (s výjimkou úrokových výnosů z nich) a Administrátor je v souladu s Emisními podmínkami použije k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

### **6 Platby**

#### **6.1 Měna plateb**

- a) Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, v níž byla v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů, případně jiné měně, která by tuto měnu nahradila.
- b) Úrokové výnosy budou vypláceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

- c) V případě, že měna Dluhopisů zanikne a bude nahrazena jinou měnou, pokud to nebude v rozporu s kogentním ustanovením právního předpisu, bude:
- i. denominace takových Dluhopisů změněna na jinou měnu, a to v souladu s platnými právními předpisy; a
  - ii. všechny peněžité dluhy z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v jiné měně, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na novou měnu bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy.

Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky:

- i. se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti; a
- ii. pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ neplnění dle těchto Emisních podmínek.

## 6.2 Den výplaty

- a) Výplaty úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a příslušném Doplněku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dnů také jen „**Den výplaty**“).
- b) Případně-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 z prodlení nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.
- c) „**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv kalendářní den (vyjma soboty a neděle), který není dnem pracovního klidu ve smyslu ustanovení § 3 zákona č. 245/2000 Sb., o státních svátcích, o ostatních svátcích, o významných dnech a o dnech pracovního klidu, ve znění pozdějších předpisů, v němž jsou banky v České republice a Centrální depozitář běžně otevřeny pro veřejnost a v němž se provádí vypořádání mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

## 6.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

### 6.3.1 Úrokové výnosy

- a) Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů v rozhodný den, který určí Doplněk dluhopisového programu (dále jen „**Rozhodný den pro výplatu výnosu**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“), přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu z Dluhopisů se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne. Rozhodný den pro výplatu výnosu nebude

předcházet dni splatnosti úrokového výnosu o více než 30 dnů ani nebude po dni splatnosti následovat.

- b) **„Datum ex-kupón“** je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu výnosu. Pro účely určení Oprávněné osoby nebude Emitent, příp. Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-kupón týkající se takové platby, včetně tohoto dne.

### 6.3.2 Jmenovitá hodnota

- a) Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů v rozhodný den, který určí Doplněk dluhopisového programu (dále jen **„Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty“**, každá taková osoba dále také jen **„Oprávněná osoba“**), přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty nebude předcházet dni splatnosti úrokového výnosu o více než 30 dnů ani nebude následovat po dni splatnosti.
- b) **„Datum ex-jistina“** je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu jmenovité hodnoty. Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebude Emitent, příp. Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-jistina včetně tohoto dne až do příslušného Dne výplaty. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Emitenta, příp. Administrátora je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

### 6.4 Provádění plateb

- a) Emitent, příp. Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi, příp. Administrátorovi na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem nejpozději pět (5) Pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty.
- b) Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem či podpisy), které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi, příp. Administrátorovi platbu provést a v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii ne starší šesti (6) měsíců platného výpisu z obchodního rejstříku nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen **„Instrukce“**). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, příp. Administrátora, přičemž Emitent, příp. 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 Emitentovi, příp. Administrátorovi doručen taktéž nejpozději pět (5) Pracovních dnů

přede Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Emitent, příp. Administrátor zejména oprávněn požadovat:

- i. předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zástupce; a
  - ii. dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.
- c) Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi, příp. Administrátorovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si může Emitent, příp. Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebude Emitent, příp. Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.
- d) V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent, příp. Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent, příp. Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.
- e) Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku 6.4 těchto Emisních podmínek, je Emitentovi, příp. Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem 6.4 Emisních podmínek a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku 6.4 Emisních podmínek, je považována za řádnou.
- f) Povinnost vyplatit kterýkoli úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.4 Emisních podmínek a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky:
- i. připsána na bankovní účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v českých korunách nebo o platbu v měně, která českou korunu nahradí (bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového centra ČNB); nebo
  - ii. odepsána z účtu Emitenta, příp. Administrátora jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (s výjimkou měny, která českou korunu nahradí, bude-li v ní prováděno zúčtování prostřednictvím clearingového centra ČNB).
- g) V případě, že zúčtování plateb ve měně Dluhopisu nebude prováděno prostřednictvím clearingového centra ČNB, pak povinnost vyplatit kterýkoli úrokový výnos nebo splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.4 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta, příp. Administrátora.

- h) Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 6.4 Emisních podmínek, pak se povinnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 6.4 Emisních podmínek a pokud je nejpozději do deseti (10) Pracovních dnů ode dne, kdy Emitent, příp. Administrátor obdržel řádnou Instrukci připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v českých korunách, resp. odepsána z účtu Emitenta, příp. Administrátora jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách (podle toho co je relevantní), přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či doplatek za časový odklad.
- i) Emitent, příp. ani Administrátor není odpovědný za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky a Oprávněné osobě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby v případě, že takové zpoždění bylo způsobeno tím, že:
- i. Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku 6.4 těchto Emisních podmínek;
  - ii. Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé; nebo
  - iii. takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent, příp. Administrátor ovlivnit.
- j) V případě, že jsou Dluhopisy vydány v listinné podobě, má Oprávněná osoba při splacení Dluhopisu povinnost odevzdat Dluhopis Emitentovi v sídle Emitenta třicet (30) dní před zamýšleným datem splatnosti.

### **6.5 Změna způsobu a místa provádění výplat**

- a) Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat, přičemž taková změna se nesmí týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ustanovení § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

### **7 Zdanění**

- a) Emitent upozorňuje, že daňové právní předpisy České republiky, jakož i daňové právní předpisy státu sídla či bydliště Vlastníka dluhopisu mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.
- b) Při splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu v souladu s příslušnými právními předpisy účinnými ke dni takové platby.
- c) Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

- d) Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, vybírána česká daň srážkou u zdroje, sazba takovéto daně je určena právním předpisem. Emitent je v tomto případě odpovědný za srážku daně u zdroje, a je tedy plátcem této daně. Z úrokových výnosů Emitent srazí daň v souladu s platnými a účinnými právními předpisy. Tuto daň odvede za Vlastníka dluhopisu příslušnému správci daně a Vlastníkovi dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu
- e) Úrokové příjmy plynoucí z Dluhopisu české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která nabyla Dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím své stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá příslušné sazbě daně z příjmů fyzických osob.
- f) Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení Základního prospektu platí, že v případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), přičemž tato právnická osoba není investičním, podílovým nebo penzijním fondem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (21 % v roce 2024). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje úrokový výnos do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2024).
- g) Úrokové příjmy z Dluhopisu realizované českým daňovým nerezidentem v případech neuvedených výše podléhají podle právní úpravy účinné ke dni tohoto Základního prospektu české dani vybírané srážkou u zdroje, jejíž sazba ke dni vyhotovení Základního prospektu je 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší.
- h) Pokud vlastník Dluhopisů Emitentovi doloží, že je daňovým rezidentem Slovenské republiky, úrokový příjem z Dluhopisů srážkové dani v ČR nepodléhá a je v souladu se smlouvou o zamezení dvojímu zdanění mezi ČR a SR zdanitelný pouze ve Slovenské republice. Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je slovenským daňovým rezidentem, vybírána slovenská daň srážkou u zdroje, sazba takovéto daně je 19 %. Emitent je v tomto případě odpovědný za srážku daně u zdroje, a je tedy plátcem této daně. Z úrokových výnosů Emitent srazí slovenskému daňovému rezidentovi daň ve výši 19 %. Tuto daň odvede za Vlastníka dluhopisu příslušnému správci daně a Vlastníkovi dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu. V případě, že úrok plyne právnické osobě, která je slovenským daňovým rezidentem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (21 % v roce 2024).

## **8 Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění**

### **8.1 Případy neplnění**

a) Každá z níže uvedených skutečností se pro účely tohoto článku 8.1 těchto Emisních podmínek považuje za „**Případ neplnění**“:

#### *i. Prodlení s peněžitým plněním*

Jakákoli platba související s Dluhopisy nebude vyplacena déle než patnáct (15) Pracovních dnů po dni její splatnosti.

#### *ii. Porušení jiných povinností z Emisních podmínek*

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou výše v odst. I. tohoto článku 8.1 Emisních podmínek) vyplývající z těchto Emisních podmínek a takové porušení, pokud může být napraveno, zůstane nenapraveno déle než třicet (30) Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi, příp. Administrátorovi do místa Určené provozovny.

#### *iii. Neplnění ostatních dluhů Emitenta (Cross-Default)*

Jakékoli Dluhy Emitenta:

(i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto Dluhů; nebo

(ii) jakýkoli takový Dluh bude prohlášen za splatný před původním datem splatnosti v důsledku existence případu porušení (jak je definován v příslušné smlouvě, jejíž stranou je Emitent).

Případ porušení dle tohoto odst. iii nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) výše je nižší než 50.000.000, - Kč (slovy: padesát miliónů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách).

Případ porušení uvedený v tomto odst. iii rovněž nenastane, když Emitent v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit.

„**Dluhy**“ znamenají pro účely tohoto odstavce jakýkoli dluh nebo dluhy Emitenta k peněžitému plnění vyplývající z:

(i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství;

(ii) všech ostatních forem dluhového financování;

(iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů;  
a

(iv) jakýchkoli ručení poskytnutých Emitentem.

#### *iv. Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.*

Nastane jakákoli níže uvedená událost a tato událost bude trvat po dobu delší než devadesát (90) dní:

- (i) Emitent se stane platebně neschopným a zastaví platby svých Dluhů;
- (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů;
- (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium;
- (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem;
- (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta;
- (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací;
- (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje částku 100.000.000 Kč (slovy: sto miliónů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně); nebo
- (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 100.000.000 Kč (slovy: sto miliónů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně).

#### **v. Přeměny**

V případě přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně přijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí nebo rozdělení není rozumných pochyb).

V případě, že nastane kterýkoli z Případů neplnění uvedených výše v článku 8.1 a) těchto Emisních podmínek a bude trvat, pak může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným a doručeným Emitentovi popř. Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a dosud nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 4.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě kogentního ustanovení zákona (v takovém případě se postupuje podle příslušných kogentních ustanovení zákona) a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 8.2 těchto Emisních podmínek.

#### **8.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů**

- a) Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli 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 Emitentovi do Určené

provozovny příslušné 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**

- a) Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové zpětvzetí je adresováno a doručeno Emitentovi, příp. Administrátorovi (je-li odlišný od Emitenta), na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 8.2 těchto Emisních podmínek splatnými.
- b) Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

### **8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů**

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

## **9 Promlčení**

- a) Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří (3) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

## **10 Administrátor a Agent pro výpočty**

### **10.1 Administrátor**

#### **10.1.1 Administrátor a Určená provozovna**

- a) Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.1.2 těchto Emisních podmínek, je Administrátorem Emitent sám a určená provozovna a výplatní místo (dále jen „**Určená provozovna**“) jsou na následující adrese: Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno.

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

- a) 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 oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora způsobem uvedeným v článku 12 těchto Emisních podmínek.
- b) Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty patnácti (15) 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 (30) kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti třicátým (30.) dnem po takovém Dni výplaty.
- c) Změny předpokládané tímto článkem 10.1.2 nesmějí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ustanovení § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

### **10.1.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů**

- a) Je-li Administrátor osobou odlišnou od Emitenta, jedná Administrátor 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.

## **10.2 Agent pro výpočty**

### **10.2.1 Agent pro výpočty**

- a) Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 10.2.2 těchto Emisních podmínek, je Agentem pro výpočty Emitent.

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

- a) Emitent si vyhrazuje právo kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ustanovení § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

### **10.2.3 Vztah Agentu pro výpočty a Vlastníků dluhopisů**

- a) Agent pro výpočty jedná v souvislosti s plněním povinností Agentu pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

## **11 Změny a vzdání se nároků**

- a) Vykonává-li činnost Administrátora pro Emitenta osoba odlišná od Emitenta na základě Smlouvy s administrátorem, mohou se Emitent a Administrátor 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 podle rozumného názoru Emitenta a Administrátora nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů ve smyslu ustanovení § 10 odst. 2 písm. b) Zákona o dluhopisech, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

## **12 Oznámení**

- a) Není-li v zákoně či v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle těchto Emisních podmínek platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce alespoň na webových stránkách Emitenta [www.allriskmeridieminvestment.cz](http://www.allriskmeridieminvestment.cz) v sekci „Pro investory“.
- b) Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejnění způsobem předepsaným příslušným právním předpisem.

- c) V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.
- d) Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na následující adresu: Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsaným v tomto článku 12 Emisních podmínek.

### **13 Schůze Vlastníků dluhopisů**

#### **13.1 Působnost a svolání Schůze**

##### **13.1.1 Právo svolat Schůzi**

- a) Emitent, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „Schůze“ nebo „Schůze vlastníků“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy.
- b) Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, s výjimkou případů, kdy Emitent nesvolá Schůzi dle čl. 13.1.2 Emisních podmínek níže a Schůzi svolá namísto Emitenta Vlastník dluhopisů sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 13.1.3 Emisních podmínek):
- i. doručit Administrátorovi (resp. i Emitentovi, jedná-li se o Schůzi svolávanou Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů; a
  - ii. tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi.

Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu i a úhrada zálohy na náklady dle bodu ii. výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

- c) Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou nutnou součinnost.

##### **13.1.2 Schůze svolávaná Emitentem**

- a) Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě návrhu změny nebo změn Emisních podmínek; to neplatí, pokud se jedná pouze o takovou změnu, ke které podle platných právních předpisů není zapotřebí souhlasu Vlastníků dluhopisů („**Změna emisních podmínek**“). Schůze je nutná pro případy změn Emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně Emisních podmínek vyžaduje dle Zákona o dluhopisech, tzn. změn zásadní povahy.

### 13.1.3 Oznámení o svolání Schůze

- a) Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit v souladu s právními předpisy a podle článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně patnáct (15) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.
- b) Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze ve stejné lhůtě doručit také Emitentovi na adresu Určené provozovny.
- c) Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:
  - i. obchodní firmu, identifikační, resp. registrační číslo a sídlo Emitenta;
  - ii. označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, ISIN a Datum emise, případně označení Emise v rámci Dluhopisového programu, které se má Schůze týkat. V případě, že jde o společnou schůzi vlastníků Dluhopisů, je nutné uvést tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích Dluhopisů Emitenta;
  - iii. místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 7:00 hod. a schůze neskončí později než ve 24:00 hod.;
  - iv. program jednání Schůze, včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání, jakož i případný návrh změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění; a
  - v. den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi.
- d) 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 Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků Dluhopisů.

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

### 13.2.1 Rozhodný den pro účast na Schůzi

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

### 13.2.2 Hlasovací právo

- a) 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 vydaných

a nesplacených Dluhopisů. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které nebyly Emitentem odkoupeny ve smyslu článku 5.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je tento pojem definován níže), nemůže Společný zástupce (je-li osobou oprávněnou k účasti na Schůzi a k hlasování na ní) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

### **13.2.3 Účast dalších osob na Schůzi**

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

## **13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze**

### **13.3.1 Usnášeníschopnost**

- a) Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, kterých se Schůze týká a jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů, kterých se Schůze týká. 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.

### **13.3.2 Předseda Schůze**

- a) Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

### **13.3.3 Společný zástupce**

- a) K datu Základního prospektu není ustanoven společný zástupce vlastníků Dluhopisů ve smyslu ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech ve vztahu k žádné Emisi dle Dluhopisového programu (dále jen „**Společný zástupce**“). Společný zástupce může být ustanoven Emitentem nebo Schůzí vlastníků. Svou činnost vykonává Společný zástupce na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Společným zástupcem a Emitentem. Emitent smlouvu se Společným zástupcem vždy zpřístupní na webové stránce Emitenta [www.allriskmeridieminvestment.cz](http://www.allriskmeridieminvestment.cz) v sekci „Pro investory“.
- b) Pro účely Schůze se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisu. Schůze může kdykoliv rozhodnout o jmenování Společného zástupce nebo o změně v osobě Společného zástupce, tj. o úplném zrušení této funkce či o výměně osoby Společného zástupce za jinou osobu. 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:

- i. uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí Schůze vlastníků;
- ii. kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta; a
- iii. činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze vlastníků.

Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatým na Schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné 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 vlastníků odvolat Společného zástupce, případně určit jiného Společného zástupce.

Rozhoduje-li Schůze vlastníků 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 schopna se usnášet.

Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, 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 vlastníků v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu Společného zástupce se zájmy Vlastníků dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

- c) Pokud Společný zástupce bude ustanoven Emitentem, bude tak učiněno na základě smlouvy mezi Emitentem a Společným zástupcem uzavřené před datem Emise. Doplněk dluhopisového programu bude obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako Společného zástupce. Společný zástupce ustanovený Emitentem bude mít veškerá práva a povinnosti stanovená v ust. § 24 Zákona o dluhopisech a násl., resp. jeho práva a povinnosti budou obdobná jako ve výše uvedeném čl. 13.3.3písm. b)

těchto Emisních podmínek. Tímto článkem se bude také řídit odvolání či změna v osobě Společného zástupce. Nadto bude změna v osobě Společného zástupce rovněž možná kdykoliv na návrh Emitenta pokud takový návrh bude schválen Schůzí.

#### **13.3.4 Rozhodování Schůze**

a) Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení.

b) K přijetí usnesení, jímž se:

- i. schvaluje návrh podle článku 13.1.2 a) těchto Emisních podmínek; nebo
- ii. ustavuje či odvolává Společný zástupce,

je zapotřebí souhlas alespoň  $\frac{3}{4}$  (tři čtvrtin) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

c) K přijetí ostatních usnesení stačí prostá (nadpoloviční) většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

#### **13.3.5 Odročení Schůze**

a) Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak:

- i. v případě, že byla svolána na žádost Vlastníka dluhopisů nebo Vlastníků dluhopisů, bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna; a
- ii. v případě, že byla svolána Emitentem, bude taková Schůze odročena na dobu a místo, které určí předseda této Schůze.

b) O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.

c) Není-li Schůze, která má rozhodovat o Změně emisních podmínek podle článku 13.1.2 a) těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti (6) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o Změně emisních podmínek podle článku 13.1.2 a) těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 13.3.1 těchto Emisních podmínek.

### **13.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů**

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

a) Jestliže Schůze souhlasila se Změnou emisních podmínek, pak osoba Oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „Žadatel“), může do třiceti (30) dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně poměrného výnosu z Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizila. Toto

právo musí být Žadatelem uplatněno do třiceti (30) dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 13.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými třicet (30) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi na adresu Určené provozovny (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

- b) Pokud Schůze projednávala Změnu emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze s některou z těchto Změn emisních podmínek souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se Změnou emisních podmínek souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů má k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi podle článku 13.2.1 těchto Emisních podmínek ve svém vlastnictví.

#### **13.4.2 Náležitosti Žádosti**

- a) V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s článkem 13.4.1 těchto Emisních podmínek žádáno.
- b) Žádost musí být písemná, podepsaná osobami, oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6 těchto Emisních podmínek.

#### **13.5 Zápis z jednání**

- a) O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny.
- b) Emitent je povinen do třiceti (30) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým uveřejnil tyto Emisní podmínky. 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. Ustanovení článku 13.4.1 b) těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

#### **13.6 Společná schůze**

- a) Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu Emisi Dluhopisů, může k projednání Změn emisních podmínek dle článku 13.1.2 těchto Emisních podmínek svolat společnou schůzi Vlastníků dluhopisu všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášenischopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se

posuzuje odděleně podle jednotlivých Emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků dluhopisu každé takové Emise. Počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi musí být rozlišeny podle jednotlivých Emisí Dluhopisů.

#### **14 Rozhodné právo, jazyk, spory**

- a) Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech.
- b) Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.
- c) Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou rozhodovány obecnými soudy v České republice. Příslušným soudem pro řešení veškerých sporů vyplývajících z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek nebo s nimi souvisejících bude v prvním stupni Městský soud v Praze.

#### **15 Definice, pojmy a zkratky**

„**Administrátor**“ znamená právnickou nebo fyzickou osobu, která byla je smyslu Emisních podmínek pověřena administrací výplaty úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a dalšími úkoly v souvislosti se správou Emise dle Emisních podmínek; touto osobou může být Emitent sám anebo osoba s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti pověřená podle článku 10.1.2 Emisních podmínek;

„**Allrisk Meridiem Investment, a.s.**“ znamená společnost Allrisk Meridiem Investment, a.s., sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno, IČ: 089 50 971, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8342;

„**Agent pro výpočty**“ znamená právnickou nebo fyzickou osobu, která ve smyslu Emisních podmínek provádí výpočty v souvislosti s Dluhopisy; touto osobou může být Emitent sám anebo osoba s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti pověřená podle článku 10.2.2 Emisních podmínek;

„**ČNB**“ nebo „**Česká národní banka**“ znamená právnickou osobu zřízenou zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, resp. jakéhokoliv jejího právního nástupce v souladu s právními předpisy České republiky;

„**Dluhopisový program**“ znamená dluhopisový program, ke kterému se vztahuje Základní prospekt a na základě kterého je Emitent v souladu s právními předpisy České republiky oprávněn vydávat jednotlivé Emise dluhopisů, kdy celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých). Doba trvání programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 10 let;

„**Dluhopisy**” nebo „**Emise**“ znamená dluhopisy vydané společností Allrisk Meridiem Investment, a.s., sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno, IČ: 089 50 971, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8342 v maximálním objemu nesplacených dluhopisů ve výši 1.000.000.000, - Kč (slovy: *jedna miliarda korun českých*) včetně ekvivalentu u emisí v EUR vydané na základě Dluhopisového programu;

„**Doplňěk dluhopisového programu**“ znamená doplněk obsahující podmínky jednotlivé konkrétní Emise, který může být součástí Konečných podmínek, a ve kterém je zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, Datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité hodnoty;

„**Konečné podmínky**“ jsou dokumentem, který je Emitentem vydán v souvislosti s konkrétní Emisí určenou pro veřejnou nabídku příp. pro přijetí na regulovaný trh a obsahuje konečné podmínky nabídky ve smyslu Nařízení o prospektu včetně Doplnku dluhopisového programu;

„**Emisní podmínky**“ znamená tyto společné podmínky Emise;

„**Emitent**“, znamená společnost Allrisk Meridiem Investment, a.s.;

„**EU**“ znamená zkratku pro Evropskou unii;

„**EUR**“ či „**euro**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie;

„**Kč**“ či „**česká koruna**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky;

„**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“ znamená lhůtu, po kterou lze upisovat Dluhopisy dle Emisních podmínek;

„**Nařízení 1215/2012**“ znamená Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech;

„**Nařízení o prospektu**“ znamená nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, ve znění pozdějších změn;

„**Shrnutí**“ znamená shrnutí prospektu, které uvádí klíčové informace, jež Vlastníci dluhopisů potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů a které je obsaženo v Konečných podmínkách. Toto Shrnutí je shrnutím prospektu cenného papíru ve smyslu ustanovení článku 7 Nařízení o prospektu;

„**Určená provozovna**“ znamená určená provozovna a výplatní místo na adrese Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno anebo na jiné adrese určené Emitentem podle ustanovení článku 10.1.2 Emisních podmínek;

„**Vlastník dluhopisu**“ znamená fyzickou nebo právnickou osobu uvedenou v seznamu vlastníků dluhopisů vedeném Administrátorem, není-li zákonem stanoveno jinak, v případě cenných papírů v listinné podobě anebo osobu, která je evidována Centrálním depozitářem jako vlastník určitého zaknihovaného Dluhopisu, v případě cenných papírů v zaknihované podobě;

„**Základní prospekt**“ znamená prospekt Dluhopisového programu schválený rozhodnutím České národní banky č. j. 2024/038272/CNB/650 ke sp. zn.: S-sp-2023/00065/CNB/572, ze dne 21.3.2024, které nabylo právní moci dne 29.3.2024;

„**Zákon o daních z příjmů**“ znamená zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;

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

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

## 6 Formulář pro konečné podmínky

- a) Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahující konečné podmínky nabídky Dluhopisů, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto nabídkového Programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.
- b) V případech neveřejné nabídky vyhotoví Emitent pro danou Emisi Dluhopisů pouze Doplněk dluhopisového programu, který v souladu se zákonem zpřístupní.
- c) V případech veřejné nabídky, popř. v případě, že budou Dluhopisy přijaty k obchodování na regulovaném trhu, budou Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem (ve znění případných dodatků) tvořit prospekt příslušné Emise.
- d) Konečné podmínky budou v souladu s aplikovatelnými právními předpisy uloženy u ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt. Konečné podmínky budou zveřejněny rovněž na webových stránkách Emitenta [www.allriskmeridieminvestment.cz](http://www.allriskmeridieminvestment.cz) v sekci „Pro investory“.

*Důležité upozornění: Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez případné krycí strany) obsahujících konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů a vzor Doplněk dluhopisového programu. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných konkrétních Konečných podmínkách. Symbol „/“ označuje variantní volbu údaje před tímto symbolem a za tímto symbolem.*

### 1. Konečné podmínky emise dluhopisů

- a) Tyto Konečné podmínky (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu článku 8 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem společnosti Allrisk Meridie Investment, a.s., IČ: 089 50 971, se sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8342 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], [ve znění dodatku č. [●] schváleného rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.allriskmeridieminvestment.cz](http://www.allriskmeridieminvestment.cz) v sekci „Pro investory“.

- b) Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely čl. 8 odst. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky. Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami. Součástí těchto Konečných podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů. Tyto Konečné podmínky byly v souladu s čl. 8 Nařízení o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta [www.allriskmeridieminvestment.cz](http://www.allriskmeridieminvestment.cz) v sekci „Pro investory“, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.
- c) Dluhopisy jsou vydávány jako *[doplnit pořadí]* emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč a dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“).
- d) Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole „*Údaje o cenných papírech – Emisní podmínky Dluhopisů*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).
- e) Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.
- f) Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole Základního prospektu „*Rizikové faktory*“.
- g) Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne *[doplnit datum]* a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.
- h) Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací. Tímto však není dotčena povinnost Emitenta aktualizovat prospekt formou dodatků ve smyslu čl. 23 odst. 1 Nařízení o prospektu.
- i) Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách a prohlášení Emitenta

- a) Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost Allrisk Meridien Investment, a.s., se sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno, IČ: 089 50 971, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8342.

- b) Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách jsou dle jeho nejlepšího vědomí k datu jejich vyhotovení správné a nebyly v nich zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V [●], dne [●]

Za Emitenta

---

Jméno: [●]

Funkce: [●]

## 2. [SHRNUTÍ K DANÉ KONKRÉTNÍ EMISI]

[●]

### 3. Doplněk dluhopisového programu

- a) Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu společnosti Allrisk Meridiem Investment, a.s., IČ: 089 50 971, sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 8342 (dále jen „**Emitent**“). S Dluhopisovým programem je možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.allriskmeridieminvestment.cz](http://www.allriskmeridieminvestment.cz) v sekci „Pro investory“.
- b) Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč a dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“).
- c) Tento Doplněk Dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“. Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Pokud se dané podmínky neliší od Emisních podmínek, bude to v daných Konečných podmínkách uvedeno (např. zopakováním údaje dle Emisních podmínek).
- d) Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.
- e) Emisní podmínky jsou doplněny, jak následuje:

*Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplnku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Symbol „/“ označuje variantní volbu údaje před tímto symbolem a za tímto symbolem.*

1. Název Dluhopisů	[●]
2. ISIN Dluhopisů	[●]
3. Měna Dluhopisů	[česká koruna (CZK) / euro (EUR)]
4. Podoba Dluhopisů	[zaknihovaná; centrální evidenci Dluhopisů vede Centrální depozitář / listinná; seznam Vlastníků dluhopisů vede Administrátor]
5. Forma Dluhopisů	[na řad / nepoužije se]
6. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu	[●]
7. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů	[●]
8. Právo Emitenta zvýšit objem Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení	[nepoužije se / Celková jmenovitá hodnota Emise může být navyšována až do 50 % zamýšleného celkového objemu konkrétní Emise.]
9. Počet Dluhopisů	[●] ks [respektive [●] ks při maximálním zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise]
10. Číslování Dluhopisů:	[●] [respektive [●] při maximálním zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise] / nepoužije se]
11. Datum emise	[●]
12. Emisní lhůta (lhůta pro upisování)	Od [●] do [●]
13. Emisní kurz Dluhopisů	[Emisní kurz Dluhopisů činí k datu Emise [●] % jejich jmenovité hodnoty. [V případě Dluhopisů vydaných po Datu emise bude Emisní kurz Dluhopisů stanoven rozhodnutím Emitenta na základě aktuálních tržních podmínek. Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude uveřejněn na webu Emitenta <a href="http://www.allriskmeridieminvestment.cz">www.allriskmeridieminvestment.cz</a> v sekci „Pro investory“, a to dříve než budou takové Dluhopisy nabízeny. K tomuto Emisnímu kurzu bude také

		připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.]
14. Úrokový výnos		[pevný ve výši [●] % p. a. / Pohyblivý úrokový výnos ve výši [●] PRIBOR / Pohyblivý úrokový výnos ve výši [●] PRIBOR zvýšený o pevný úrokový výnos ve výši [●] % p. a. / Pohyblivý úrokový výnos ve výši [●] PRIBOR zvýšený o pevný úrokový výnos ve výši [●] % p. a., minimální celkový úrokový výnos Dluhopisu však [●] % p. a. a maximální celkový úrokový výnos Dluhopisu však [●] % p. a]
15. Termín stanovení výše sazby PRIBOR	[K 1. pracovnímu dni Výnosového období / nepoužije se]	
16. Způsob vydávání Dluhopisů	[jednorázově / v tranších]	
17. Výnosové období	[týdenní / měsíční / čtvrtletní / půlroční / roční]	
18. První Výnosové období	[od Data emise do dne ●]	
19. Poslední Výnosové období	[ode dne [●] do dne ●]	
20. Den výplaty úroků	[Platba úrokových výnosů bude vždy provedena do 15 kalendářních dnů následujících po konci každého Výnosového období.]	
21. Den konečné splatnosti Dluhopisů	[●] [příčemž jmenovitá hodnota Dluhopisu bude splacena nejpozději do ●]	
22. Rozhodný den pro výplatu výnosu	[●]	
23. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty	[●]	
24. Právo Vlastníků Dluhopisů na předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů	[Ano / Ne]. [Vlastník dluhopisu je oprávněn požádat Emitenta o splacení Dluhopisu přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů, a to na základě žádosti doručené Emitentovi nejméně 90 dní před požadovaným datem splacení.] [Poplatek za předčasné splacení se rovná ●]	
25. Administrátor	[Emitent / ●]	
26. Agent pro výpočty	[Emitent / ●]	

27. Určená provozovna Administrátora	[●]
28. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů a Emitenta (rating)	[Ne / [Emisi Dluhopisů/Emitentovi] byl [na žádost Emitenta] / [ve spolupráci s Emitentem] přidělen následující rating společnosti dle nařízení Evropského parlamentu a rady (ES) č. 1060/2009 [●] . [Hodnocení [●] znamená [●]] / nepoužije se]
29. Přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů	[Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [●]. / Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému]
30. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů	[Nebyl určen / ●]
31. Interní schválení emise Dluhopisů	Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím člena představenstva Emitenta dne [●].
32. Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů / způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaných Dluhopisů	[[Žadatel může objednávat Dluhopisy prostřednictvím písemné objednávky stanovující množství Dluhopisů, o jejichž koupi má žadatel zájem. Vzor objednávkového formuláře může být uveřejněn na internetových stránkách Emitenta <a href="http://www.allriskmeridieminvestment.cz">www.allriskmeridieminvestment.cz</a> v sekci „Pro investory“, případně bude žadateli předán. Podepsanou objednávku žadatel doručí Emitentovi na adresu [●], což může učinit i prostřednictvím poštovních služeb. Emitent následně schválí objednávku a bezodkladně oznámí přijetí objednávky žadateli. Tímto je uzavřena smlouva o úpisu Dluhopisů. Emisní kurz Dluhopisů je upisovatel povinen zaplatit emitentovi do pěti (5) pracovních dnů ode dne oznámení o přijetí objednávky Dluhopisů. Dluhopis nebude vydán dříve, než Emitent obdrží úhradu emisního kurzu. [Listinné Dluhopisy budou předávány upisovatelům nejpozději

do 15 (patnácti) pracovních dnů po dni splacení jejich emisního kurzu Emitentovi, a to vyznačením vlastníka Dluhopisu a předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 nebo dle dohody s Emitentem jinde nebo prostřednictvím poštovní služby, pokud o to upisovatel požádá. Emitent oznámí písemně upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí. / Zaknihované Dluhopisy budou zapsány na účet vlastníka Dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře do 5 (pěti) pracovních dnů po dni splacení jejich emisního kurzu Emitentovi. Práva vyplývající z objednávky a upisovací práva jsou neobchodovatelná. Při nákupu Dluhopisů není uplatňováno předkupní právo, ani jakýkoliv obchod s tímto právem / ●]. [V případě použití finančních zprostředkovatelů je popsán postup při objednávce Dluhopisů [stejný a žadatel doručí žádost Emitentovi na adresu [●]] / [takový, že žadatel doručí objednávku finančnímu zprostředkovateli a ten ji následně předá Emitentovi] / ●]. [Vydání Dluhopisů zabezpečuje ● / Emitent]]

33. Poradci

[nepoužije se / ●]

#### **4. Podmínky nabídky a další informace**

##### Zájem osob zúčastněných na Emisi

[● / Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi, který je pro Emisi podstatný, kromě zájmu auditora uvedeného v článku 7 Základního prospektu, který byl Emitentem finančně odměněn za ověření účetní závěrky Emitenta a zájmu zprostředkovatelů, kteří budou za oslovení zájemců o Dluhopisy odměňováni úplatou ve výši [●] % z celkového objemu takto prodaných Dluhopisů.]

##### Náklady Emise a použití čistého výtěžku

a) [[●] / Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů budou pohybovat kolem [●] % z předpokládaného celkového objemu emise Dluhopisů. Celkový odhadovaný čistý výtěžek Emise tedy činí [●] Kč. V případě, že Emitent využije možnosti

maximálního navýšení emise Dluhopisů, očekává, že celkové náklady přípravy emise Dluhopisů se budou pohybovat kolem [●] % celkového objemu emise Dluhopisů. Celkový odhadovaný čistý výtěžek Emise v takovém případě bude činit [●] Kč.]

- b) [Celý výtěžek po odečtení nákladů bude použit k [zajištění financování investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do projektu [[●] / společnosti [●]] / financování pořízení účasti a investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do společnosti/í [●]] / [zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta, přičemž k datu těchto Konečných podmínek konkrétní projekt ani způsob užití výtěžku určen nebyl.] [Emitent se domnívá, že získaný výtěžek bude dostatečný pro financování veškerého navrhovaného použití / Vzhledem ke skutečnosti, že celková potřeba finančních prostředků na výše uvedený záměr převyšuje očekávaný výtěžek emise Dluhopisů, budou další nutné zdroje získány z / prostřednictvím [●], a to v částce [●] / nepoužije se].

Veřejná nabídka Dluhopisů / Dluhopisy nebudou předmětem veřejné nabídky

*Nebudou-li Dluhopisy předmětem veřejné nabídky, níže uvedené odstavce a) až m) se nepoužijí*

- a) Emitent bude Dluhopisy až do výše [●] nabízet [kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům.
- b) Veřejná nabídka bude trvat od [●] do [●.]
- c) Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta [●] v sekci [„●“]
- d) Minimální počet objednávky Dluhopisů jedním zájemcem je stanoven na jeden Dluhopis, maximální počet objednávky Dluhopisů na jednoho zájemce je omezen maximálním objemem Emise.
- e) [S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.]
- f) [Umístění Dluhopisů v České republice provede [●], IČ: [●], sídlem: [●] dle dohody o upsání dluhopisů [na základě pevného závazku o upsání / bez pevného závazku o upsání] ze dne [●] ] / [Umístění Dluhopisů v České republice provede Emitent sám.] / [Umístění Dluhopisů v České republice provede [●], IČ: [●], sídlem: [●] dle dohody o upsání dluhopisů [na základě pevného závazku o upsání / bez pevného závazku o upsání] ze dne [●] a zároveň může Emitent provádět umístění Dluhopisů sám.]
- g) [Umístění Dluhopisů na Slovenské republice provede [●], IČ: [●], sídlem: [●] dle dohody o upsání dluhopisů [na základě pevného závazku o upsání / bez pevného závazku o upsání] ze dne [●] ] / [Umístění Dluhopisů na Slovenské republice provede Emitent sám.] / [Umístění Dluhopisů provede v Slovenské republice [●], IČ: [●], sídlem: [●] dle dohody o upsání dluhopisů [na základě pevného závazku o upsání / bez pevného závazku o upsání]

ze dne [●] a zároveň může Emitent provádět umístění Dluhopisů sám. / Dluhopisy nebudou předmětem veřejné nabídky na Slovenské republice.]

- h) [Podstatné znaky dohody o upsání, vč. kvót jsou následující: [[●] / nepoužije se]]
- i) [Celková provize za upsání a umístění Dluhopisů činí: [[●] / nepoužije se]]
- j) Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a lhůta předání Dluhopisů, vč. metod pro jejich splacení je uveden v bodě 32 Doplnku dluhopisového programu.
- k) Obchodování [může / nemůže] začít před vydáním Dluhopisů.
- l) Emitent [bude]/[nebude] využívat služeb finančních zprostředkovatelů. [Role finančních zprostředkovatelů bude spočívat v tom, že budou Emitentovi [vyhledávat zájemce o koupi Dluhopisů a [předávat kontakty na tyto zájemce Emitentovi / sepisovat s těmito zájemci objednávky / předávat objednávky Dluhopisů Emitentovi.]
- m) Kupní cena Dluhopisů bude vždy odpovídat aktuálnímu Emisnímu kurzu Dluhopisů. Emisní kurz Dluhopisů činí k datu Emise [●] % jejich jmenovité hodnoty. [V případě Dluhopisů vydaných po Datu emise bude Emisní kurz Dluhopisů stanoven rozhodnutím Emitenta na základě aktuálních tržních podmínek. Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude uveřejněn na webu Emitenta [www.allriskmeridieminvestment.cz](http://www.allriskmeridieminvestment.cz) v sekci „Pro investory“, a to dříve než budou takové Dluhopisy nabízeny. K tomuto Emisnímu kurzu bude také připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.]

Přijetí k obchodování / Dluhopisy nebudou přijímány k obchodování na regulovaný trh

Nebudou-li Dluhopisy přijímány k obchodování na regulovaný trh, níže uvedené odstavce a) až d) se nepoužijí

- a) Dluhopisy vydané v rámci Dluhopisového programu dne [●] jako [doplnit pořadí, příp. další popis konkrétní Emise] budou předmětem žádosti o přijetí k obchodování za účelem jejich distribuce na regulovaném trhu a na trzích pro růst malých a středních podniků. Emitent požádá o jejich přijetí na trh společnosti [RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a.s. / Burza cenných papírů Praha, a.s.] [Nejbližším datem, kdy budou Dluhopisy přijaty k obchodování na regulovaném trhu je [●] / Datum nejbližšího přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu není známo.]
- b) [Emitent si není vědom toho, že by cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy byly přijaty na některý z regulovaných trhů, trhů třetích zemí, trhů pro růst malých a středních podniků nebo na nějaký mnohostranný obchodní systém. / Emitent má cenné papíry stejné třídy jako Dluhopisy přijaté k obchodování na [●].
- c) [Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker). / Závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování převzal [●], přičemž hlavní podmínky závazku zprostředkovatele jsou [●].

d) Emisní cena Dluhopisů na trhu bude činit [●].

[Informace od třetích stran]

a) Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. *[doplnit zdroj informací]*.

## **7 Oprávnění auditoři**

- a) Účetní závěrka Emitenta za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 byla ověřena nezávislým auditorem, Ing. Martinou Kotrčovou, číslo oprávnění Komory Auditorů č. 1311, sídlem Praha 3, Žižkov, Přemyslovská 1925/40, IČ: 481 00 137..
- b) Účetní závěrka Emitenta za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 byla ověřena nezávislým auditorem, číslo oprávnění Ing. Zdeňkem Olexou, číslo oprávnění Komory Auditorů č. 2435, sídlem Palackého třída 159, 612 00 Brno, IČ: 25313452.
- c) Vybrané finanční údaje Emitenta obsahuje článek 10.10 tohoto Základního prospektu. Účetní závěrky jsou uvedeny na konci tohoto Základního prospektu.

## **8 Zájem osob zúčastněných na Emisi**

- a) Emitentovi není vyjma zájmu auditora uvedeného v článku 7 Základního prospektu, který byl Emitentem finančně odměněn za ověření účetní závěrky Emitenta, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi, který je pro Emisi podstatný. Případné další zájmy osob zúčastněných na Emisi budou obsahovat příslušné Konečné podmínky, včetně popisu tohoto zájmu (takto zde bude popsán např. zájem zprostředkovatelů, rozhodne-li se Emitent distribuovat Emisi prostřednictvím finančních zprostředkovatelů).

## **9 Důvody nabídky a použití výnosů**

- a) Emitent očekává, že celkový výtěžek Emise Dluhopisů, který Emitent získá z nabídky Dluhopisů, bude odpovídat částce Emisního kurzu všech nabízených Dluhopisů. Od takového Emisního kurzu budou odečteny náklady na auditora Emitenta, poplatky státní tiskárny cenin, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu.
- b) Nominální výše očekávaných nákladů bude uvedena v Konečných podmínkách konkrétní Emise.
- c) Čistý výtěžek emise Dluhopisů použije Emitent po zaplacení všech odměn, nákladů a výdajů v souvislosti s Emisí na rozvoj své podnikatelské činnosti. Konkrétní způsob využití čistého výtěžku budou obsahovat Konečné podmínky.
- d) Výtěžek emise získaný z veřejné nabídky Dluhopisů nebude použit v rozporu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a se zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

## 10 Údaje o Emitentovi

### 10.1 Historie a vývoj Emitenta

- a) Název Emitenta je Allrisk Meridiem Investment, a.s.
- b) Emitentovi bylo přiděleno číslo LEI: 31570011B9D5K0PPZC06
- c) Internetové stránky Emitenta se nacházejí na adrese [www.allriskmeridieminvestment.cz](http://www.allriskmeridieminvestment.cz). Emitent upozorňuje, že informace na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu.
- d) Emitent je registrován v Obchodním rejstříku pod IČ: 089 50 971.
- e) Emitent byl založen dne 13. 2. 2020 na dobu neurčitou, zápis Emitenta do Obchodního rejstříku byl proveden dne 17. 2. 2020.
- f) Sídlo Emitenta je na adrese Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno. Kontaktní telefonní číslo je +420 604 726 368.
- g) Emitent je akciovou společností založenou v souladu s českým právním řádem a řídí se platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění a předpisy upravujícími působení na kapitálovém trhu (tedy zejména zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů). V oblasti daňové se řídí zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí v platném znění a zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád v platném znění. Pokud jde o činnost Emitenta spočívající v akvizici nemovitostí s právními a jinými vadami (např. v insolvenčním a exekučním řízení anebo v dražbách), zde je pro emitenta rozhodná především úprava zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v platném znění, zákonem č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) v platném znění, zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) v platném znění anebo zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

### 10.2 Události významné pro hodnocení platební schopnosti Emitenta

- a) Aktiva a pasiva Emitenta lze shrnout tak, že při jeho vzniku v roce 2020 byl splacen základní kapitál ve výši 5 mil Kč. Emitent téhož roku nabyt podíl o velikosti 25 % ve společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o za částku 12 mil. Kč. Aktiva Emitenta dále tvoří pohledávky ze zápůjček, které byly této společnosti poskytnuty. Pasiva Emitenta se skládají z Dluhopisů, které Emitent v roce 2020 Emitoval, dále ze směnky od soukromého investora a zápůjčky poskytnuté Mateřskou společností (konkrétněji viz níže písm. b).

- b) Emitent plní veškeré své závazky řádně a včas. Níže jsou uvedeny všechny události, které by mohly mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta:
- Emitent vlastní obchodní podíl o velikosti 25 % ve společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem s.r.o. a skrze tuto společnost se podílí na realizaci developerského projektu, který je podrobně popsán v kapitole 10.4.2 tohoto Základního prospektu. Podíl Emitenta, jakož i podíly všech ostatních společníků v této společnosti jsou zatíženy zástavními právy zřízenými ve prospěch TRINITY BANK a.s. Tato zástavní práva zajišťují pohledávky až do výše 2.052 mld. Kč z titulu úvěrové smlouvy uzavřené mezi TRINITY BANK a.s. a Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. dne 22.12.2022. Více informací o této smlouvě je uvedeno v kapitole 10.12 tohoto Základního prospektu;
  - Emitent se společností Allrisk DIVERSE Meridiem s.r.o. uzavřel sérii úvěrových smluv, na jejichž základě k datu poslední zveřejněné účetní závěrky k 30.6.2023, této společnosti poskytnul finanční prostředky v souhrnné výši 130,2 mil. Kč, přičemž od této doby nedošlo k žádným podstatným změnám. Údaje o datu uzavření úvěrových smluv, datu splatnosti, výši jistiny a úroků jsou uvedeny v kapitole 10.10.1 tohoto Základního prospektu;
  - Emitent se společností Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. dne 10.1.2023 uzavřel smlouvu o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál. Emitent na základě této smlouvy společností Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. v 1. polovině roku 2023 poskytnul peněžitý příplatek mimo základní kapitál ve výši 12.520 mil. Kč a ve druhé polovině roku 2023 další peněžitý příplatek mimo základní kapitál ve výši 4,5 mil. Kč. Další podrobnosti jsou uvedeny v kapitole 10.6 tohoto Základního prospektu;
  - Emise dluhopisů Emitenta o objemu 120 mil. Kč s úrokovou sazbou 6 % p.a. a splatností dne 1.4.2025. Více informací o této emisi dluhopisů je uvedeno v kapitole 10.10.1 tohoto Základního prospektu;
  - přijatá bezúročná zápůjčka ve výši 25.6 mil. Kč od společnosti Allrisk Group splatná na výzvu a vystavená směnka ve výši 2 mil. Kč s úrokovou sazbou 7 % p.a. a splatností dne 19.4.2024. Další podrobnosti o těchto závazcích jsou uvedeny v kapitole 10.10.1 a 10.12 tohoto Základního prospektu.
- c) Relevantní finanční údaje a další informace, které mají vliv na platební schopnost Emitenta jsou uvedeny v čl. 10.10.1 a násl. tohoto Základního prospektu.
- d) Emitent ani Emise ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemá rating. Pokud Emitent či Emise obdrží nějaké ratingové hodnocení, budou tuto informaci obsahovat Konečné podmínky.

### 10.3 Investice a popis očekávaného financování činnosti Emitenta

- a) Od data poslední zveřejněné účetní závěrky neuskutečnil Emitent žádné významné investice, ani se k žádným významným investicím do budoucna nezavázal.
- b) Emitent očekává, že jeho budoucí podnikatelské činnosti bude financovat především z tohoto dluhopisového programu, popř. dalších dluhopisových programů vydaných v budoucnu. Emitent také hodlá využít bankovního financování, pokud k tomu bude mít příležitost.
- c) Od posledního finančního roku Emitenta nedošlo k žádným významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

### 10.4 Přehled podnikání Emitenta

#### 10.4.1 Hlavní činnosti – obecně

- a) Předmětem podnikání, resp. předmětem činnosti Emitenta zapsaným ve veřejném rejstříku jsou následující činnosti:
  - i. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
- b) Emitent při svém podnikání hodlá přistupovat ke všem činnostem, které budou souviset s jeho předmětem podnikání.
- c) Konkrétní hlavní činností, které se Emitent hodlá věnovat minimálně v horizontu do splatnosti Dluhopisů je zhodnocování finančních prostředků Emitenta prostřednictvím investování do výstavby (development) a investování na trhu nemovitostí, tj. nabývání nemovitostí a jejich následný pronájem či prodej se ziskem. Emitent bude vyvíjet veškeré potřebné aktivity za účelem podpory své podnikatelské činnosti v oblasti realitního trhu.
- d) Emitent se v současnosti podílí na přípravě realitního projektu s názvem „Allrisk MERIDIEM“ v brněnské aglomeraci se 700 tisíci obyvateli, přičemž více je o tomto projektu pojednáno v samotné kapitole 10.4.2 tohoto Základního prospektu.

#### 10.4.2 Popis aktuálních projektů Emitenta

- a) Emitent je k datu tohoto Základního prospektu jednatelem a společníkem ve společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o., IČ: 053 04 202, sídlem Tyršova 258, 664 42 Modřice (dále jen „Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o.“). Emitent v této společnosti vlastní podíl o velikosti 25 % na hlasovacích právech a základním kapitálu, přičemž tomuto podílu odpovídá vklad základního kapitálu ve výši 120.000,- Kč z celkového základního kapitálu ve výši 480.000,- Kč. Podíly všech společníků společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. jsou zatíženy zástavním právem (viz kapitola 10.12 tohoto Základního prospektu). Společnost Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. je vlastníkem následujících nemovitých věcí:

pozemek parc. č.	výměra (m2)	druh pozemku	v katastrálním území	obec	list vlastnictví
1216/2	83	ostatní plocha	Komárov	Brno	273
1217/1	360	ostatní plocha	Komárov	Brno	273
1218/1	754	zastavěná plocha a nádvoří	Komárov	Brno	273
1219/1	55	ostatní plocha	Komárov	Brno	273
1219/3	2459	ostatní plocha	Komárov	Brno	273
1221/1	4414	zastavěná plocha a nádvoří	Komárov	Brno	273
1221/2	240	zastavěná plocha a nádvoří	Komárov	Brno	273
1221/3	43	ostatní plocha	Komárov	Brno	273
1221/4	149	zastavěná plocha a nádvoří	Komárov	Brno	273
1222	819	ostatní plocha	Komárov	Brno	273
1223	647	ostatní plocha	Komárov	Brno	273
1224	1279	ostatní plocha	Komárov	Brno	273
1543	248	ostatní plocha	Komárov	Brno	273

vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV 273, v katastrálním území Komárov 611026, obec Brno.

(výše uvedené pozemky dále jen jako „**Pozemky**“ anebo „**Pozemky Allrisk MERIDIEM**“).

- b) Emitent k datu uveřejnění tohoto Prospektu nevlastní podíl ani akcie v žádné jiné společnosti.
- c) Emitent nevlastní žádné nemovitosti, ani od svého vzniku prodej žádných nemovitostí nerealizoval.

#### 10.4.2.1 Projekt Allrisk MERIDIEM

Společnost Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. na výše uvedených Pozemcích realizuje developerský projekt s obchodním názvem „**Allrisk MERIDIEM**“. Projekt Allrisk MERIDIEM je komplex objektů pro podnikání i rodinné bydlení vznikající mezi ulicemi

Svatopetrská a Komárovská v Brně. Jedná se o polyfunkční objekt s praktickým rozmístěním jednotlivých částí. Skládá se ze čtyř objektů. Komplex pomáhá utvářet nový funkční veřejný prostor. Emitent se skrze své jednatelské oprávnění a obchodní podíl ve společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. aktivně podílí na řízení tohoto projektu. Projekt je řízen tak, že Emitent, jakožto jednatel, zajišťuje veškeré finanční záležitosti (zajištění financování a provádění konkrétních plateb). Druhý jednatel, pan Ing Jan Vágner, zajišťuje veškeré stavební a technické záležitosti. U právních jednání, jejichž hodnota přesahuje částku 250.000,- Kč a které mají za následek přijetí či poskytnutí úvěru a dále při jakýchkoli dispozicích s nemovitými věcmi jednají oba jednatele společně. Emitent dále společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem s.r.o. poskytl prostředky ve výši 130 mil Kč (viz 10.10.1 tohoto Základního prospektu).

### Vizualizace č. 1 – Celková vizualizace projektu

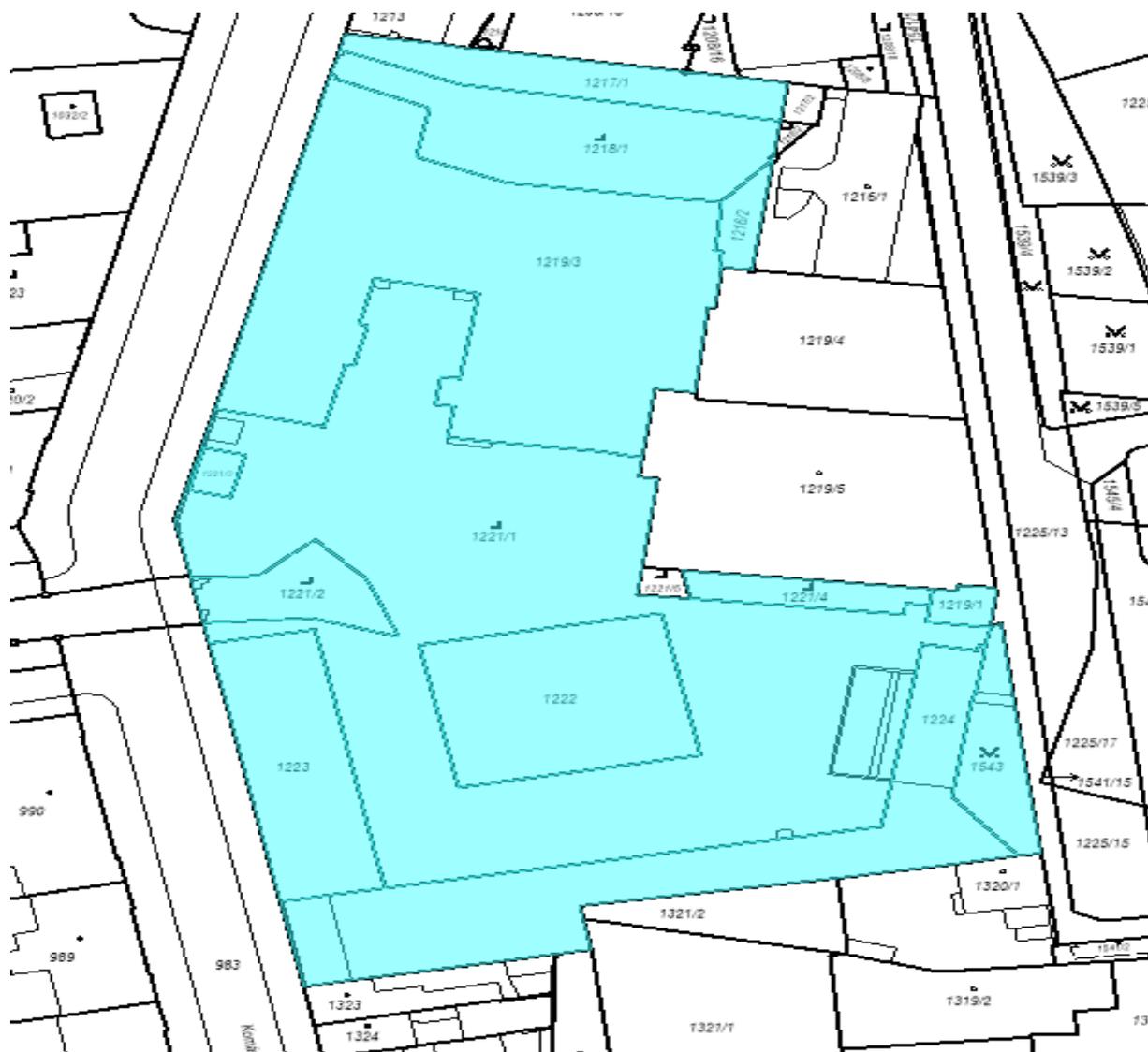


- a) Projekt Allrisk MERIDIEM je umístěn v dynamicky rozvíjející se v jižní části Brno – Trnitá, konkrétně mezi ulicemi Svatopeřská a Komárovská. Umístění bylo vybíráno i

s ohledem na budoucí potenciál této oblasti. Projekt je budován v oblasti ve vzdálenosti dvou kilometrů od centra města a necelého kilometru od nejatraktivnějšího Brněnského nákupního centra - Vaňkovka. V nejbližším okolí se nacházejí tramvajové a autobusové zastávky. Ve vzdálenosti přibližně 1,5 km se nachází hlavní Brněnské nádraží a nádraží Brno – Dolní. Tato lokalita tedy přímo přiléhá k samotnému nejužšímu centru města, avšak za současného zachování vlastního klidu a autentičnosti.

- b) Polyfunkční komplex Allrisk MERIDIEM sestává ze tří výškových budov A1, A2, A3 a jedné nízkopodlažní budovy B. Svou kapacitou nabídne 121 bytových jednotek, 49 ateliérů, 46 kancelářských jednotek, 14 komerčních prostorů ve formě shell & core, 206 parkovacích stání v podzemním podlaží se 186 přidruženými sklepními kójiemi, 18 stání na terénu a 19 parkovacích stání na střešním prostoru budovy B, jejíž součástí je také kancelářský prostor a velkoprostorová komerční plocha. Většina jednotek má z hlavních místností vstup na terasy nebo předzahrádky. Ze všech budov komplexu je přístup na centrální náměstí, v jehož vnitřním parku bude k dispozici vybavené dětské hřiště.

### **Vizualizace č. 2 – Pozemky projektu Allrisk MERIDIEM**



c) Celkové očekávané náklady projektu Allrisk MERIDIEM, které se skládají z nákladů vynaložených na koupi pozemků a nákladů, které budou vynaloženy na výstavbu, činí 889.5 mil. Kč. Projekt je financován skrze kombinaci bankovního a dluhopisového financování a prostřednictvím investic od společností ze Skupin.

d) Projekt Allrisk MERIDIEM již obdržel všechna potřebná povolení (zejm. územní rozhodnutí a stavební povolení) a již bylo započato se samotnou realizací. V současné době jsou hotovy veškeré zemní práce a dochází k zakládání konstrukcí 1. nadzemního patra. Předpokládaný harmonogram činností je následující:

- 1. <sup>1/2</sup> / 2024 - zahájení prodeje (tj. zahájení prodeje prvních prostorů je plánováno v 1. polovině roku 2024)
- 4 / 2025 - dokončení stavebních prací;
- 5 / 2025 - kolaudace objektu;
- 6 / 2025 - zahájení provozu (tj. možnost započetí pronájmů).

e) Developerem projektu je společnost DIVERSE develop s.r.o., IČ: 018 83 097, sídlem Tyršova 258, 664 42 Modřice.

DIVERSE Develop s.r.o. je součástí skupiny DIVERSE. Podstatou činnosti skupiny jsou vlastní developerské projekty, pozemní stavitelství a vyhledávání investic. Zkušenosti společnosti sahají až do roku 1992, kdy byla založena první z kmenových firem, které jsou hlavními stavebními kameny celé struktury skupiny DIVERSE<sup>6</sup>.

f) Generálním dodavatelem projektu byla vybrána společnost Winning PS - stavební firma s.r.o., IČ: 494 36 589, sídlem Křižíkova 2960/72, Královo Pole, 612 00 Brno.

Winning PS - stavební firma s.r.o. patří do holdingu Winning Group a.s., Společnost nabízí investorům kompletní inženýrský servis, realizuje dodávky pozemních staveb, rekonstrukce a opravy budov. Převážnou část staveb provádí v oblastech průmyslové stavby, občanské vybavenosti, bydlení a památek.<sup>7</sup>

g) Generálním projektantem projektu je společnost Sollaron architects s.r.o., IČ: 018 07 595, sídlem Erbenova 370/3, Černá Pole, 602 00 Brno.

Ateliér Sollaron architects byl založen panem Tomášem Zvárou v roce 2013, druhou spoluzakladatelkou je Ing. Hana Hrdinová. Vizí obou partnerů je skloubení užitné hodnoty projektů s nadčasovou architekturou. Sollaron architects si zakládá na projektování ve 3D, který již roky považuje za standard své práce. V dnešní době tvoří 80 % zakázek ateliéru projekty bytové výstavby, 20 % pak průmyslové objekty.

---

<sup>6</sup> Viz webové stránky skupiny DIVERSE: <https://www.diverse.cz/develop/o-nas>

<sup>7</sup> Viz webové stránky holdingu Winning Group a.s.: <https://winningsps.cz/stavebni-firma/>

- h) Výhradním prodejcem projektu je společnost Allrisk reality & finance, a.s., IČ: 119 87 472, sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno.
- i) Pojišťovacím partnerem projektu je společnost Allrisk, a.s., IČ: 496 10 929, sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno.

**Vizualizace č. 3 - Celkový pohled na projekt**



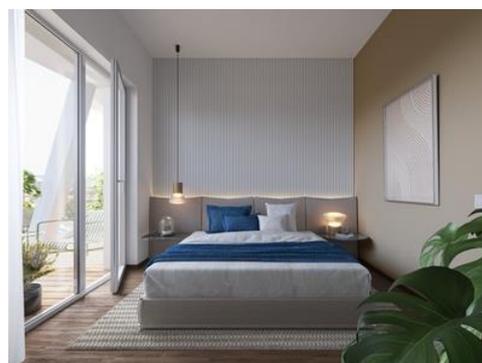
**Vizualizace k č. 4 - Letecký snímek projektu**



**Vizualizace č. 5 - Pohled na nízkopodlažní budovu B**



**Vizualizace č. 6 - Vizualizace interiéru bytů**





### 10.4.3 Hlavní činnosti – konkrétní popis plánovaných činností

**10.4.3.1** V horizontu do splatnosti Dluhopisů budou investice Emitenta směřovat především do oblasti nemovitostního trhu v České republice. Kromě pokračování ve shora uvedeném projektu Allrisk MERIDIEM bude Emitent vyhledávat projekty nové. Pokud jde o cílení investic v rámci ČR, tak lze uvést, že Emitent bude vyhledávat nemovitosti, které jsou v dobrém poměru cena/návratnost. Tyto nemovitosti má Emitent v úmyslu opravovat, upravovat nebo rekonstruovat a následně držet a realizovat zisk na jejich pronájmu nebo je prodávat. Pronajímané nemovitosti budou sloužit ke krátkodobému i dlouhodobému pronájmu. Pokud k tomu budou vhodné podmínky, hodlá Emitent pořizovat nemovitosti vhodné ke kompletní či částečné rekonstrukci, dostavbě či výstavbě (developmentu) a po provedené rekonstrukci, dostavbě či výstavbě takové nemovitosti dále pronajmout nebo prodat. Emitent může rovněž nabývat nemovitosti, které budou z nejrůznějších důvodů znehodnocené nejen věcně, ale i právně (váznoucí závazky, prodej v dražbách apod.). Vzhledem ke stavu takto diskontovaných nemovitostí hodlá Emitent tyto nemovitosti rekonstruovat, upravovat a na prodeji celku nebo částí nemovitosti realizovat zisk.

**10.4.3.2** Nabývání nemovitostí bude probíhat výhradně do vlastnictví Emitenta, případně společností ve Skupině. Příslušné nemovitosti bude provozovat Emitent, případně společnosti ve Skupině nebo jiná společnost na základě smluvního ujednání. Plán Emitenta ohledně investic do nemovitostního trhu, vyjma projektu Allrisk MERIDIEM, jsou v přípravné fázi a uvedené údaje mají přitom indikativní charakter. Emitent je relativně krátce fungující společností a nemá zpracovaný žádný podrobný business plán nad rámec skutečností uvedených v Základním prospektu. Konkrétní plány se budou měnit dle aktuálních možností na trhu. Emitent si nezpracoval SWOT analýzu popisovaných potenciálních investic. Emitent ke dni sestavení Základního prospektu komplexně nevyčíslil ani obrat ani potenciální zisk jím uvažovaných činností.

## Uvažované investice do nemovitostí

**10.4.3.3** Emitent k datu tohoto Základního prospektu monitoruje trh nemovitostí a konkrétně se typově zajímá o následující nemovitosti na území ČR, které budou splňovat obecné předpoklady uvedené shora:

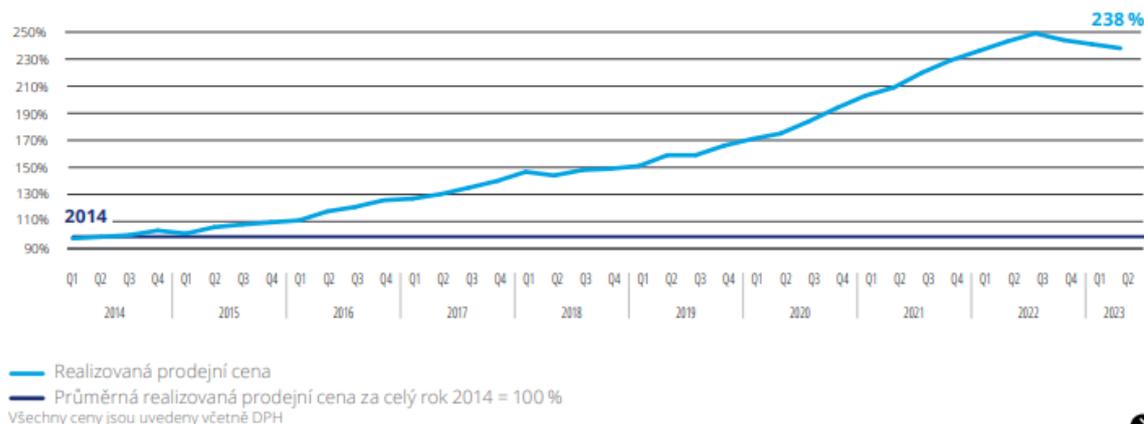
- a) Nemovitosti před rekonstrukcí. Emitent hodlá dlouhodobě monitorovat trh nemovitostí se zaměřením na takové, které se nacházejí ve špatném stavu či ve stavu před rekonstrukcí, ale zároveň mají potenciál budoucího využití (např. z důvodu jejich lokality). Tyto nemovitosti bude Emitent případně vykupovat, rekonstruovat a dále držet či prodávat.
- b) Nemovitosti s vyšší cenou, využitelné jako kancelářské budovy. Emitent hodlá vytipovávat objekty, zejména v Brně či větších krajských městech ČR, které se ocitnou na trhu, tyto nemovitosti koupit a následně po úpravě či rekonstrukci pronajmout po částech nájemcům z řad podnikatelů. Takto Emitent může v budoucnu přistoupit i k pronájmům či prodeji kancelářských prostor.
- c) Pozemky využitelné pro development. Emitent rovněž monitoruje aktuální ceny pozemků v ČR využitelných pro development nebo pronájem nebo výhodný pozdější prodej. Takové pozemky pak má Emitent v plánu případně využít pro výstavbu a následný prodej či pronájem.
- d) Nemovitosti využitelné v rámci dotačních programů. Emitent monitoruje dotační programy a podmínky jejich čerpání a má v úmyslu žádat o poskytnutí dotace, pokud to bude pro podnikání Emitenta ekonomicky výhodné.

**10.4.3.4** Jak Emitent upozornil již v odst. 10.4.3.2 tohoto Základního prospektu, shora uvedené plány jsou pouze v předběžné přípravné fázi a nebyly podniknuty žádné konkrétní kroky k akvizici typově popisovaných nemovitostí.

## 10.4.4 Hlavní trhy

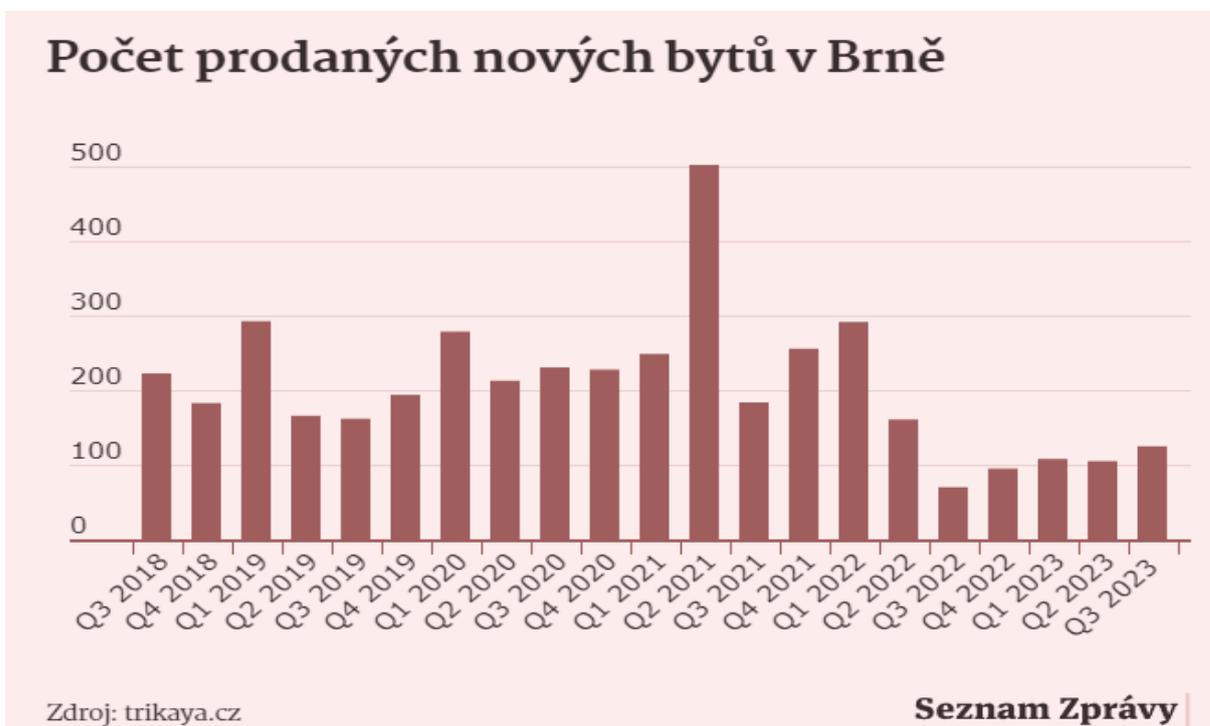
- a) K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se Emitent ve svých aktivitách plánuje zaměřovat zejména na český trh (Česká republika). Věcně se Emitent plánuje zaměřovat zejména na trh nemovitostní a související trhy. S ohledem na objem činnosti Emitenta lze tržní podíly Emitenta na tomto trhu považovat za nevýznamné.
- b) Aktuální situaci na trhu nemovitostní v České republice lze shrnout, tak že ceny nemovitostí sestoupili ze svého vrcholu, avšak stále se drží velmi vysoko. Ceny nemovitostí dosáhly svého vrcholu ve 3. čtvrtletí roku 2022, následně však došlo k mírnému ochlazení a stagnaci cen, což trvá stále (viz níže uvedený graf). Příčiny a následky této situace jsou popsány v podkapitole 10.6.3. tohoto Základního prospektu.

### Vývoj indexu skutečné prodejní ceny bytů v Praze a krajských městech



8

- c) Trh nemovitostí v Brně lze označit jako zamrzlý. Jak ukazuje níže uvedený graf, i přes chybějící údaje za 4. čtvrtletí roku 2023, lze tento rok z hlediska počtu prodaných nových bytů v Brně označit jako nejhorší za posledních 5 let, přičemž obdobné poměry platí i ve vztahu k nemovitostem v komerčním sektoru. Příčiny tohoto stavu lze shledávat v menší dostupnosti hypotečních úvěrů, jak je dále popsáno v podkapitole 10.6 tohoto Základního prospektu.



<sup>8</sup> Graf uvedený v článku na adrese: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Real-index-2Q-2023-CZ.pdf>

- d) Obdobná situace pak panuje i při výstavbě nových bytů. Dle Dalibora Lamky, předsedy představenstva developerské společnosti Trikaya, je tato situace vyvolána zejména zdražením stavebních prací a stavebních materiálů, neboť se developerům v Brně v současné době v mnoha případech nevyplácí stavět a své plány odkládají<sup>9</sup>. Tato skutečnost však v dlouhodobějším horizontu povede k převisu poptávky po nových bytech nad nabídkou nových bytů, což v důsledku vyústí v další zdražení bytů.

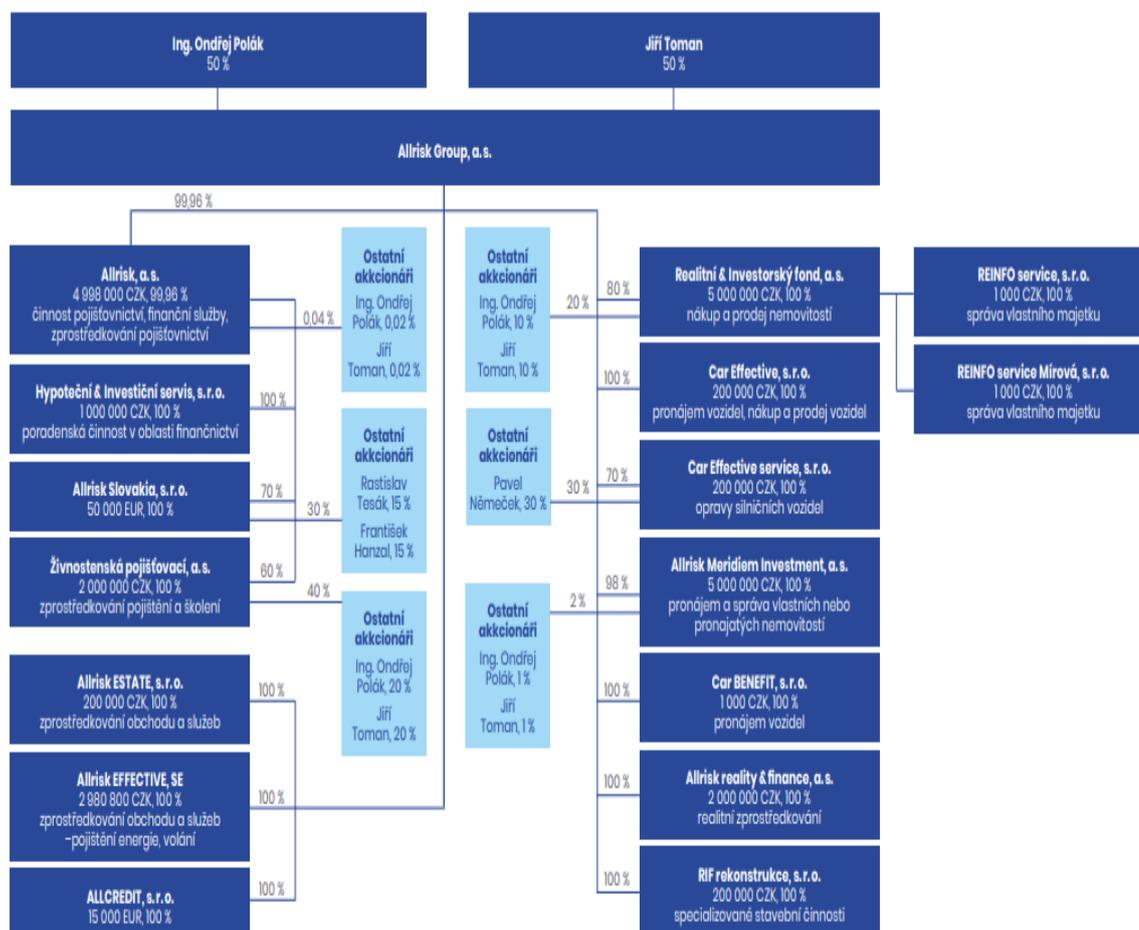
## 10.5 Organizační struktura Emitenta

### 10.5.1 Emitent a Skupina Allrisk Group, a.s.

- a) Emitent je akciovou společností se základním kapitálem v hodnotě 5.000.000, - Kč. Akcionáři Emitenta jsou pan Ing. Ondřej Polák, nar. 27. 5. 1979, bytem č.p. 74, 691 72 Kašnice (dále jen „**Ing. Ondřej Polák**“), který je vlastníkem 1 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta, pan Jiří Toman, nar. 22. 5. 1979, bytem Vodova 1389/60, Královo Pole, 612 00 Brno (dále jen „**Jiří Toman**“), který je taktéž vlastníkem 1 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta a společnost Allrisk Group, a.s., IČ: 066 96 872, sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno (dále jen „**Allrisk Group, a.s.**“), která je vlastníkem 98 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta. Pan Ing. Ondřej Polák a pan Jiří Toman jsou nepřímými konečnými vlastníky Emitenta, neboť každý z nich vlastní 50 % podíl na společnosti Allrisk Group, a.s. (viz dále v této podkapitole).
- b) Emitent není závislý na žádné jiné společnosti ze Skupiny, vyjma společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, a.s. Veškerý majetek Emitenta spočívá ve vlastnictví podílu na této společnosti a veškerá činnost Emitenta je pak orientována na projekt Allrisk MERIDIEM. Z důvodu této propojenosti, lze hovořit o ekonomické závislosti Emitenta na této společnosti.
- c) Emitent je součástí Skupiny vlastněné Allrisk Group, a.s., přičemž Allrisk Group, a.s. je akciovou společností se základním kapitálem v hodnotě 2.000.000, - Kč a jejími akcionáři jsou pan Ing. Ondřej Polák, který je vlastníkem 50 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Allrisk Group, a.s. a pan Jiří Toman, který je taktéž vlastníkem 50 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Allrisk Group, a.s.
- d) Allrisk Group, a.s. vlastní 100 % nebo většinový podíl v následujících společnostech, přičemž ostatní podíly obchodních společností jsou pak vlastněny společností Allrisk, a.s., která je ve 100 % vlastnictví společnosti Allrisk Group, a.s.:

---

<sup>9</sup> Údaje a tabulka uvedené v písm c) a d) byly použity z článku Karolíny Štukové ze dne 15.11.2023, dostupného na adrese: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-vysoke-ceny-dusi-trh-i-v-brne-stavari-by-mohli-zlevnit-rika-developer-239770>.



V uvedeném schématu jsou vyznačeny procentem či zlomkem hodnoty podílu na základním kapitálu, které jsou primárně ve vlastnictví Allrisk Group, a.s. a následně ve vlastnictví jejich dceřiných společností. U žádné společnosti nejsou hlasovací práva oddělena od obchodního podílu.

(Výše uvedené obchodní společnosti dále jen jako „Skupina“ nebo „Skupina Allrisk Group, a.s.“).

### 10.5.2 Projektová společnost Emitenta

a) Emitent je podle údajů zapsaných v obchodních rejstříku pro účely realizace nemovitostních projektů vlastníkem 25 % podílu v následující společnosti:

- Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o., IČ: 053 04 202, sídlem Tyršova 258, 664 42 Modřice

(dále jen jako „Projektová společnost“).

### 10.5.3 Popis významných dceřiných společností Allrisk Group, a.s.

#### Allrisk, a.s.

- a) Allrisk, a.s., IČ: 496 10 929, sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno je stabilní českou makléřskou společností s komplexním pokrytím služeb od pojištění, finančního poradenství přes realitní služby, pojištění právní ochrany až po každodenní klientský servis. Regionální ředitelství se nachází v Brně a klientská centra či obchodní kanceláře jsou po celé České republice. Společnost je na trhu od roku 2003. V roce 2015 byly otevřeny pobočky na slovenském trhu.

#### Realitní & Investorský fond, a.s.

- b) Realitní & Investorský fond, a.s., IČ: 084 67 994, sídlem Vinohradská 2516/28, Vinohrady, 120 00 Praha 2 je českou akciovou společností, která se v hlavní činnosti věnuje nabývání nemovitostí, jejich pronájem a investování do výstavby.

### 10.6 Informace o trendech

- a) Od 30.6.2023 (od data mezitímní účetní závěrky) Emitent zaznamenal následující události, které by mohly mít významný vliv na jeho vyhlídky:
- Emitent již téměř dokončil hrubou stavbu objektů A1, A2 a B v rámci projektu Allrisk MERIDIEM a v těchto objektech započal s nabízením prodeje konkrétních prostorů (viz níže přiložená fotografie).

#### Fotografie č. 1 – projekt Allrisk Meridiem, objekt A1 a A2



- Emitent v druhé polovině roku 2023 na základě Smlouvy o poskytnutí peněžitého příplatku uzavřené dne 10.1.2023 mezi Emitentem a společností Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o., této společnosti poskytnul peněžitý příplatek mimo základní kapitál ve výši 4,5 mil. Kč. Jak je uvedeno v kapitole 10.12 tohoto Základního prospektu, Emitent na základě této smlouvy již dříve v roce 2023 společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. poskytnul peněžitý příplatek ve výši 12.520 mil. Kč. Celkem se tedy v roce 2023 jednalo o 17.020 mil. Kč, v důsledku čehož dlouhodobý finanční majetek Emitenta k datu tohoto Základního prospektu činí 29,020 mil. Kč.

### 10.6.1 Obecně

- a) Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední ověřené účetní závěrky do data vyhotovení Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani jeho Projektové společnosti.
- b) Emitent prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Základního prospektu nenastaly jakékoliv významné změny finanční výkonnosti skupiny.

### 10.6.2 Trendy spojené s výstavbou (development)

Hlavní činností Emitenta je v současné době provádění výstavby nemovitostí, tudíž tak na Emitenta budou působit i trendy spojené s výstavbou.

#### Nárůst cen při vstupu

- a) Již od uvolnění covidových opatření v roce 2020 dochází k vytrvalému nárůstu cen ve stavebnictví, který byl zapříčiněn odchodem mnoha pracovníků do jiných oborů, narušením dodavatelských řetězců, globálním nárůstem stavební a průmyslové činnosti po uvolnění covidových opatření a také rostoucími cenami energií. Tento růst byl dále umocněn útokem Ruské federace na Ukrajinu. Po uklidnění trhů, ve druhém čtvrtletí roku 2022 začaly ceny ve stavebnictví pozvolně klesat. Nyní lze výhledově očekávat, že zdražování bude mírným tempem pokračovat či stagnovat. Výše uvedené inflační faktory mohou stále mít vliv na růst cen stavebních prací, na růst cen materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví. Významný vliv na růst těchto cen bude mít i neustále zvyšující se ceny energií. Dle dat Českého statistického úřadu ze srpna roku 2023, došlo v červenci roku 2023 k meziročnímu nárůstu cen stavebních prací o 4,8 %. Ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví se v červenci roku 2023 meziročně zdražily o 0,9 %<sup>10</sup>. Tento nárůst se nezdá být nijak zvlášť dramatický, je však nutné zohlednit, že ceny ve stavebnictví vytrvale rostou již od první poloviny roku 2020. Ceny stavebních prací od července roku 2020 do července roku 2023 vzrostly o 33 %. V této souvislosti je vhodné vzít v potaz popis rizik v kapitole 2.1.2 písm. d).

#### Reforma stavebního práva

---

<sup>10</sup> Všechna data zde uvedená jsou dostupné na webové stránce Českého statistického úřadu: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/indexy-cen-vyrobcu-cervenec-2023>

- a) V roce 2021 byl schválen nový stavební zákon, který byl propagován pod heslem „jeden úřad – jedno řízení – jedno razítko“ a měl přinést výrazné zjednodušení stavebního povolovacího procesu a zrychlení developmentu. Po změně politické reprezentace v téže roce byla poslaneckou sněmovnou schválena tzv. odkladová novela tohoto nového stavebního zákona, přičemž tímto odkladem účinnosti měl vzniknout časový prostor pro přípravu jeho věcné novely. Věcná novela byla následně v první polovině roku 2023 schválena poslaneckou sněmovnou a následně kontrasignovaná prezidentem, a to s dělenou účinností k 1.1.2024 a 1.7.2024. Ačkoliv cílem novelizace stavebního práva bylo zrychlit a zjednodušit stavení řízení, tak podle mnoha kritiků je nynější znění zákona krokem zpět před původní stav.<sup>11</sup> S ohledem na tuto skutečnost tak nelze vyloučit, že stavební zákon nebude opět měněn. Bez ohledu na možné budoucí změny nového stavebního zákona bude jeho aplikace minimálně v počátku spojena s interpretačními a aplikačními nejasnostmi a na straně (nejen) účastníků bude přinášet nejistotu.

### Environmental, Social, and Governance (ESG)

- b) Během roku 2022 vešlo v účinnost několik právních úprav týkajících se ESG, a to Nařízení EU o Taxonomii udržitelných aktivit<sup>12</sup>, následně i částečně evropské ESG standardy upřesňující reporting investorů (SFDR)<sup>13</sup> a do budoucna se počítá i se standardy upřesňující reporting firem (CSDR)<sup>14</sup>. Od roku 2023 tak jsou všechny společnosti s více jak 250 zaměstnanci povinny uvádět podíl svých investic do udržitelných aktivit.

Při financování investičních transakcí kladou banky značný důraz na kvalitu a transparentnost nezávislého ocenění, jehož součástí se stává i hodnocení ESG rizik. Již nyní se lze i u nás setkat s požadavky na environmentálně a společensky zodpovědné projekty, kdy západoevropské matky tuzemských bankovních institucí nedovolují financování nevhodných budov, a mnohdy právě projekty s horším energetickým štítkem se stávají nefinancovatelné. Výše uvedený trend se projevuje také ve smluvní dokumentaci, kde se čím dál častěji objevují klauzule o dodržování povinností v oblasti ESG.

Lze tak očekávat, že se v poměrně krátké době stanou zásady ESG součástí běžného fungování i lokálních společností, přičemž právě nemovitosti, zejména pak development, bude v rámci udržitelnosti jednou z hlavních sledovaných oblastí.

---

<sup>11</sup> Viz např. článek Mgr. Františka Korbela, Ph.D., dostupný na adrese: <https://www.epravo.cz/top/clanky/novela-noveho-stavebniho-zakona-a-zakon-o-jednotnem-environmentalnim-stanovisku-vysly-ve-sbirce-zakonu-116528.html>

<sup>12</sup> nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 o zřízení rámce pro usnadnění udržitelných investic a o změně nařízení (EU) 2019/2088

<sup>13</sup> nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností (tzv. SFDR).

<sup>14</sup> Tato směrnice by měla nahradit Směrnici Evropského parlamentu a Rady 2014/95/EU ze dne 22. října 2014, kterou se mění směrnice 2013/34/EU, pokud jde o uvádění nefinančních informací a informací týkajících se rozmanitosti některými velkými podniky a skupinami.

### 10.6.3 Trendy na trhu s nemovitostmi (rezidenční trh)

- a) Emitenta a odvětví, ve kterém působí, ovlivňují, kromě obecného vývoje ekonomického cyklu a dalších obchodních výkyvů také trendy realitního trhu v České republice, kde Emitent jako investor a budoucí přímý či nepřímý vlastník nemovitostí působí, především trendy ovlivňující nabídku a poptávku na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice.
- b) Ceny nemovitostí v České republice byly několik let na vzestupu, a to se spolu s dalšími faktory uvedenými níže odrazilo v dostupnosti bydlení. I v průběhu celého roku 2021 a v první polovině roku 2022 nadále pokračoval výrazný nárůst cen nemovitostí. Tento trend se však začal v druhé polovině roku 2022 obracet a ceny nemovitostí začínají v některých lokalitách mírně klesat nebo se tempo růstu začíná zpomalovat. Jak ukazuje níže uvedená tabulka, v meziročním srovnáním došlo k poklesu cen bytů v každém krajském městě ČR (vyjma Karlových Varů a Olomouci). Tato skutečnost je způsobena zejména sníženou poptávkou po nemovitostech z důvodu nedostupnosti hypotečních úvěrů.

***Tabulka č. 1 – meziroční srovnání cen za m<sup>2</sup> u bytů v jednotlivých krajských městech ČR***

	07/2022	05/2023	06/2023	07/2023	07/2023 06/2023	07/2023 07/2022
Praha	124 106	117 472	116 323	116 724	0,3 %	-5,9 %
České Budějovice	82 066	71 667	70 666	71 743	1,5 %	-12,6 %
Brno	107 308	98 258	97 781	96 968	-0,8 %	-9,6 %
Karlovy Vary	55 561	58 858	59 245	59 308	0,1 %	6,7 %
Hradec Králové	77 794	69 746	71 192	70 191	-1,4 %	-9,8 %
Liberec	61 941	56 281	57 314	57 789	0,8 %	-6,7 %
Ostrava	47 145	43 792	44 477	44 894	0,9 %	-4,8 %
Olomouc	64 960	74 177	74 792	76 142	1,8 %	17,2 %
Pardubice	77 356	65 028	65 060	65 314	0,4 %	-15,6 %
Plzeň	76 392	72 377	71 784	69 830	-2,7 %	-8,6 %
Ústí nad Labem	40 259	33 070	32 651	32 708	0,2 %	-18,8 %
Jihlava	56 983	54 756	53 898	52 764	-2,1 %	-7,4 %
Zlín	74 201	70 389	70 334	72 677	3,3 %	-2,1 %

15

<sup>15</sup> Tabulka je dostupná na adrese: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu.html>

- c) Výše uvedená tabulka do určité míry potvrzuje některé predikce z počátku roku 2023, které v některých krajích předpovídali pokles cen nemovitostí až o 20 %.<sup>16</sup>
- d) Pokles cen nemovitostí je způsoben zejména opatřeními České národní banky v jejichž důsledku došlo ke snížení poptávky po hypotečních úvěrech. Nejvýznamnějším z těchto opatření je bezesporu zvýšení úrokových sazeb. Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů počátkem června roku 2023 činila 6,30 %.<sup>17</sup> Jedná se tak o více než 100 % nárůst úrokových sazeb v porovnání s rokem 2021.<sup>18</sup> Význam na snížení poptávky po hypotečních úvěrech mělo také zpřísnění úvěrových ukazatelů LTV a DSTI ze strany ČNB. Pokles poptávky po rezidenčních nemovitostech byl také zapříčiněn všeobecným nárůstem cenové hladiny, cen energií a veškerých životních nákladů, což vedlo ke snížení kupní síly obyvatel, čímž se koupě nemovitosti či získání hypotečního úvěru spolu v kombinaci s výše uvedenými opatřeními ČNB, stalo pro mnoho obyvatel nedostupnou. V červenci roku 2023 však ČNB rozhodla o zrušení úvěrového ukazatele DSTI a koncem roku 2023 bankovní rada ČNB dokonce rozhodla o snížení základní úrokové sazby o 0,25 %. Pokud bude tento trend pokračovat lze výhledově opět očekávat zvýšení poptávky po nemovitostech a růst cen nemovitostí.
- e) Se zvyšující se nemožností koupit nemovitost, se tak zvýšila poptávka po nájemním bydlení. Ke zvýšení poptávky po nájemním bydlení, kromě uvedeného, přispělo také rozvolnění koronavirových opatření a s tím spojený návrat turistů a studentů do velkých měst. V neposlední řadě se na zvýšené poptávce po nájemním bydlení podílí rovněž vysoký počet válečných uprchlíků z Ukrajiny, kteří v České republice našli útočiště před válečnou agresí Ruské federace a z nichž také velká část využívá nájemní bydlení.

---

<sup>16</sup> Viz např. článek Karolíny Štukové, dostupný na adrese: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-ceny-nemovitosti-budou-pristi-rok-klesat-s-najmy-to-bude-horsi-221333>

<sup>17</sup> Článek ČTK, dostupný na: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2375436>

<sup>18</sup> Data agentury Fincentrum Hypoindex, dostupné na: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-prosinec-2021-sazby-rostly-nejrychleji-v-historii/>

***Tabulka č. 2 – Průměrná cena za pronájem 1m<sup>2</sup> bytu za měsíc v krajských městech ČR***

## **Průměrná cena pronájmu – 1 m<sup>2</sup>/měsíc**

	01/2022	11/2022	12/2022	01/2023	01/2023 12/2022	01/2023 01/2022
Praha	338	400	394	403	2,3 %	19,2 %
České Budějovice	206	220	219	224	2,3 %	8,7 %
Brno	301	326	340	347	2,1 %	15,3 %
Karlovy Vary	172	196	187	193	3,2 %	12,2 %
Hradec Králové	231	255	250	238	-4,8 %	3 %
Liberec	202	228	224	228	1,8 %	12,9 %
Ostrava	189	200	207	203	-1,9 %	7,4 %
Olomouc	213	231	226	232	2,7 %	8,9 %
Pardubice	221	249	254	249	-2 %	12,7 %
Plzeň	198	224	227	228	0,4 %	15,2 %
Ústí nad Labem	172	186	190	185	-2,6 %	7,6 %
Jihlava	205	242	234	242	3,4 %	18 %
Zlín	246	232	242	254	5 %	3,3 %

19

- f) Jak ukazuje výše uvedená tabulka, k nárůstu cen nájemního bydlení docházelo zejména v roce 2022, kdy jsme mohli sledovat tento výrazný nárůst téměř v každém krajském městě ČR. Počátkem roku 2023 růst cen zpomalil a v určitých regionech nastal i mírný pokles cen nájmu. Při srovnání meziročních hodnot však lze téměř ve všech krajských městech České republiky sledovat citelný nárůst cen nájmu. Kupř. v Brně je průměrné nájemné v měsíci červenci roku 2023 vyšší o 11,6 % oproti průměrné ceně, které nájemné dosahovalo v měsíci červenci roku 2022. V Ústí nad Labem došlo v tomto období k nárůstu průměrné ceny nájemního o 12,6 % a v Karlových Varech o 8,6 % či v Hradci Králové o 6,9 %. Pro úplnost je nutné uvést, že přestože růst cen nájmu zpomaluje, tak ceny nájemního dosahují rekordně vysokých hodnot a pronajímatelům přináší vysoké zisky, což přetrvá i pokud by došlo ke stagnaci či mírnému poklesu cen nájmu.

<sup>19</sup> Tabulka dostupná na webu realitymix.cz, dostupné na: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>

***Tabulka č. 3 – Průměrná cena za pronájem 1m<sup>2</sup> bytu za měsíc v krajských městech ČR***

## **Průměrná cena pronájmu – 1 m<sup>2</sup>/měsíc**

	07/2022	05/2023	06/2023	07/2023	07/2023 06/2023	07/2023 07/2022
Praha	384	394	398	386	-3 %	0,5 %
České Budějovice	223	225	228	232	1,8 %	4 %
Brno	328	336	352	366	4 %	11,6 %
Karlovy Vary	193	213	219	209	-4,6 %	8,3 %
Hradec Králové	233	234	238	249	4,6 %	6,9 %
Liberec	231	238	245	239	-2,4 %	3,5 %
Ostrava	202	210	203	209	3 %	3,5 %
Olomouc	226	244	237	234	-1,3 %	3,5 %
Pardubice	237	239	246	252	2,4 %	6,3 %
Plzeň	228	230	229	240	4,8 %	5,3 %
Ústí nad Labem	175	182	190	197	3,7 %	12,6 %
Jihlava	242	232	242	232	-4,1 %	-4,1 %
Zlín	253	252	246	257	4,5 %	1,6 %

20

- g) S ohledem na výše uvedené, současná situace na trhu rezidenčních nemovitostí Emitentovi přináší ve skrze pozitiva a otevírá mnoho zajímavých investičních příležitostí, kdy Emitent může nemovitosti výhodně koupit, následně pronajímat a při vzrůstu cen nemovitostí také výhodně prodat.

### **10.6.4 Trendy v oblasti trhu s kancelářskými prostory**

Emitent se v rámci své činnosti hodlá věnovat také pronájmům kancelářských prostor, a tudíž na něj budou působit také trendy v rámci trhů kancelářských prostor.

#### COVID-19 a nastolené trendy

- a) Trh s kancelářskými prostory nyní očekává flexibilitu nájemních smluv a možnost zmenšování pronajímaných ploch, a to s ohledem na nepředvídatelnost současné situace a na aktuální podíl zaměstnanců pracujících z domova. Koronakrize nastolila trend částečné práce z domova a v kancelářích tak ubývá pracovních stolů a přibývá neformálních posezení, vznikají sdílená pracovní místa. Roste také podíl malých zasedacích místností s kapacitou do šesti osob, a naopak se upouští od velkých konferenčních prostor, které často

<sup>20</sup> Tabulka je dostupná na webu: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>

neefektivně zabírají místo v kancelářských budovách a využívají se v plné kapacitě jen několikrát ročně. Během pandemie také došlo k výraznému omezení pracovních cest, meetingů, porad a schůzek, které nahradily videokonference. Avšak pro některé zaměstnance tak byl kladen nárok na kvalitnější výpočetní techniku a rychlejší internetové připojení, a proto se kancelářské prostory nyní zaměřují na zajištění high-tech konferenčních místností se špičkovým vybavením včetně interaktivních tabulí a technologií, které výše uvedený problém zcela odboural.

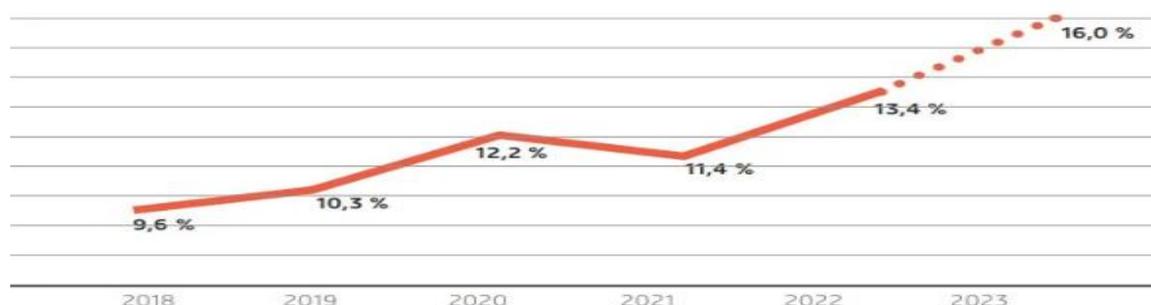
### Kancelářský trh v Brně

- b) Moravská metropole skýtá přes okolo 670.000 m<sup>2</sup> kancelářských prostor, přičemž přibližně 70 % z tohoto jsou kanceláře třídy A, zbývající část je pak představena kanceláři třídy B. Nejvyšší kvalita kanceláří AAA třídy pak tvoří přibližně 10 % z celkového objemu kancelářských prostor. V tomto ohledu je Brno pouze mírně za Prahou, avšak rozvoj tohoto druhu trhu je v Brně v posledních letech výrazně dynamičtější.

V roce 2022 byly v Brně dokončeny kancelářské objekty s plochou 33.000 m<sup>2</sup>. V roce je 2023 je odhadováno dokončení kancelářských projektů s plochou o rozloze přes 26.100 m<sup>2</sup>.

Se vzrůstající plochou kancelářských prostorů se zvyšuje i jejich neobsazenost. Důvodů zvyšující se neobsazenosti je však více. V první dekádě nového tisíciletí patřilo Brno ke špičce na oblasti výzkumu a vývoje a high-tech odvětví ve střední Evropě. Díky velkému počtu studentů a následně absolventů brněnských vysokých škol byla zdejší pracovní síla lákadlem pro velké mezinárodní firmy. Nyní se ale tato situace mění – počet studentů poklesl zhruba o 30 %, propagace Brna v zahraničí a také jeho obchodní přístup jsou nedostatečné (srovnatelná města poskytují nejrůznější pobídky). Firmy, hledající vhodné kanceláře, proto míří raději do polských regionálních měst.<sup>21</sup>

Jak ukazuje níže uvedený graf, neobsazenost kancelářských prostorů v Brně se mírným tempem zvyšuje již od roku 2018, na jehož konci neobsazenost činila 9,6 %, ke konci roku 2020 se jednalo o 12,2 % a na konci roku 2022 již 13,4 %. Ke konci roku 2023 je odhadovaná neobsazenost ve výši 16 %.



22

<sup>21</sup> Teze obsažena v článku dostupného na: <https://www.remspace.cz/clanek/brno-kancelarsky-trh-v-nejistote/>

<sup>22</sup> Tabulka je dostupná na adrese: <https://www.estate.cz/premium-brno/brnensky-kancelarsky-trh-ve-znameni-nejistoty/>

Avšak i přes tento pozvolný nárůst neobsazenosti se nájemné za nejlepší kanceláře stále drží v rozmezí 15–16 eur/ m<sup>2</sup> měsíčně<sup>23</sup>, přičemž průměrné nájemné za kanceláře třídy A je oceněno 12,50 eur/m<sup>2</sup> měsíčně a u ostatních budov se nájemné pohybuje v rozmezí 8–11 eur/m<sup>2</sup> měsíčně. Největší poptávka po pronájmech kancelářských prostor přichází v Brně od IT firem (cca 30 %) a z finančního sektoru.

## 10.7 Prognózy nebo odhady zisku

- a) Emitent prognózu nebo odhad zisku nevyhotovil.

## 10.8 Správní, řídicí a dozorčí orgány

- a) Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky. Vnitřní uspořádání Emitenta se proto řídí právem České republiky.
- b) Řídicím orgánem Emitenta je představenstvo, které ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu zastupuje Emitenta, řídí podnikání a vnitřní chod Emitenta a může vykonávat veškeré činnosti, které nejsou na základě právních předpisů a stanov Emitenta svěřeny do pravomoci valné hromady.

- c) Představenstvo má dle čl. 16 stanov dva členy, kteří jsou voleni na dobu pěti let. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou členy představenstva Emitenta:

Pan **Ing. Ondřej Polák**, nar. 27. 5. 1979, jehož pracovní adres je Komárovská 263/20a, 61700 Brno;

Pan **Jiří Toman**, nar. 22. 5. 1979, jehož pracovní adresa je Komárovská 263/20a, 61700 Brno.

- d) Kontrolním orgánem Emitenta je dozorčí rada, která je zastoupena jediným členem dozorčí rady:

Pan **Ivan Maršálek**, nar. 23. 7. 1974, jehož pracovní adresa je Komárovská 263/20a, 61700 Brno.

### 10.8.1 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

- a) Emitent prohlašuje, že aplikuje dualistický systém vnitřní struktury společnosti, tj. statutárním orgánem Emitenta je představenstvo, které se skládá ze dvou členů, přičemž kontrolním orgánem Emitenta je dozorčí rada, která je složena z jednoho člena.

S ohledem na skutečnost, že členové představenstva jsou současně jejími akcionáři, tak může dojít ke konfliktu zájmů, a to zejména z hlediska upřednostňování jejich osobních zájmů před zájmy Emitenta. Toto riziko je a do budoucna bude minimalizováno

---

<sup>23</sup> Údaj uvedený v článku na adrese: <https://www.remspace.cz/clanek/brno-kancelarsky-trh-v-nejistote/>

nastavením smluvních vztahů mezi Emitentem a osobami plnícími funkci jeho orgánů (např. smlouva; o výkonu funkce).

Případné negativní dopady rozhodnutí orgánů Emitenta lze zjistit z věrně poskytnutého obrazu o účetnictví, který je zajišťován následným auditem účetních závěrek Emitenta. Na rizika střetu zájmů je explicitně upozorňováno v kapitole 2 „*Rizikové faktory*“ tohoto Základního prospektu.

### **10.8.2 Postupy dozorčí rady**

- a) Emitent má zřízenou jednočlennou dozorčí radu, která dohlíží na výkon působnosti představenstva a na uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta.

Dozorčí radě přísluší veškerá práva v rozsahu obecně závazných právních předpisů, pokynů schválených valnou hromadou a stanov Emitenta. Dozorčí radě přísluší zejména kontrolovat při dohlédací činnosti na výkon působnosti představenstva, zejména plnění úkolů uložených představenstvu rozhodnutím valné hromady, dodržování stanov Emitenta a právních předpisů v činnosti Emitenta, podnikatelskou činnost Emitenta, stav jeho majetku, jeho pohledávek a dluhů, vedení a průkaznost účetnictví a informovat valnou hromadu o výsledcích, závěrech a doporučeních vyplývajících z kontrolní činnosti. Dále pak přezkoumat řádnou, mimořádnou a případně i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a podat valné hromadě zprávu se svým vyjádřením, informovat valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy Emitenta a navrhopvat jí potřebná opatření, zastupovat Emitenta prostřednictvím svého určeného člena ve sporu zahájeném proti členovi, resp. členům představenstva v řízení před soudy a jinými orgány.

Dozorčí rada má k datu Základního prospektu 1 člena. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období tohoto člena je 5 let. Člen dozorčí rady je pan Ivan Maršálek.

- b) Emitent prohlašuje, že se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění. Emitent nad rámec právních předpisů nedodržuje žádný kodex řízení společností (*Corporate Governance*). Emitent nemá zřízen výbor pro audit.

### **10.8.3 Organizační struktura společnosti**

- a) Jak již bylo uvedeno výše, tak vedením Emitenta je pověřeno jeho představenstvo jakožto statutární orgán. Členy představenstva jsou pan Ing. Ondřej Polák a pan Jiří Toman.

Pan Ing. Ondřej Polák zodpovídá v rámci Emitenta za corporate finance, strategický rozvoj Emitenta, akvizice, investiční plánování a business development.

Pan Jiří Toman zodpovídá za právní a smluvní strategii, produktovou nabídku a podmínky, provozní fungování a back office, podporu prodeje a jeho úlohou je kontinuální a bezproblémový růst Emitenta.

Přímo statutárnímu orgánu Emitenta je pak podřízeno ekonomické oddělení, management Emitenta a projektové řízení.

Ekonomické oddělení je vedeno panem Bc. Filipem Kadaňkou, které kromě účetnictví, evidence příjmů a výdajů, dále zajišťuje kontrolní procesy. Dále pak pan Filip Kadaňka odpovídá za oblast controllingu a reportingu v celé Skupině.

Projektové řízení provádí Ing. Daniel Vašut, MBA. Dále jako provozní ředitel realitní divize se podílí na jejím rozvoji, tvorbě a zavádění nástrojů a procesů, budování týmu a vzdělávání.

Za management společnosti odpovídá Ing. Michal Kresta, do jehož kompetence dále spadá strategické plánování, korporátní procesy a business development. Dále se specializuje na strategické plánování a směřování celé realitní divize.

## 10.9 Hlavní akcionář

- a) Akcionářem držícím 98 % akcií a hlasovacích práv na valné hromadě Emitenta a ovládající osobou Emitenta je obchodní společnost Allrisk Group, a.s., IČ: 066 96 872, sídlem Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno. Akcionáři držící každý po 1 % akcií a hlasovacích právech na valné hromadě Emitenta jsou pan Ing. Ondřej Polák, nar. 27. 5. 1979, bytem č.p. 74, 691 72 Kašnice a pan Jiří Toman, nar. 22. 5. 1979, bytem Soběšická 808, 664 01 Bílovice nad Svitavou.
- b) Konečnými ovládajícími osobami Emitenta jsou pan Ing. Ondřej Polák a pan Jiří Toman, kteří jsou přímými konečnými vlastníky společnosti Allrisk Group, a.s. držící každý po 50 % akcií a hlasovacích právech na valné hromadě této společnosti.
- c) Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany majoritního společníka ani konečných ovládajících osob. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou Emitentovi známy žádné informace o ujednáních, které mohou mít za následek změnu kontroly nad Emitentem.
- d) Členové statutárního orgánu Emitenta a jejich funkce vně Emitenta:

Pan **Ing. Ondřej Polák** je statutárním orgánem v následujících společnostech:

- Allrisk SERVICES, SE, IČO: 01416928
- Allrisk, a.s., IČO: 49610929
- Allrisk ASSISTANCE CZ, s.r.o., IČO: 27703606
- Investment & Financial, a.s., IČO: 04834097
- Allrisk Group, a.s., IČO: 06696872

- Allrisk EFFECTIVE, SE, IČO: 24305260
- Allrisk ESTATE, s.r.o., IČO: 27668223
- Allrisk Meridiem Investment, a.s., IČO: 08950971
- Car Effective service, s.r.o., IČO: 09912240
- Allrisk reality & finance, a.s., IČO: 11987472
- All BENEFIT, s.r.o., IČO: 14311470
- OP Byznys, s.r.o., IČO: 17737222

Pan **Jiří Toman** je statutárním orgánem v následujících společnostech:

- Allrisk SERVICES, SE, IČO: 01416928
- Allrisk EFFECTIVE, SE, IČO: 24305260
- Allrisk ESTATE, s.r.o., IČO: 27668223
- Allrisk, a.s., IČO: 49610929
- Allrisk ASSISTANCE CZ, s.r.o., IČO: 27703606
- Allrisk Group, a.s., IČO: 06696872
- Car Effective service, s.r.o., IČO: 09912240
- Allrisk Meridiem Investment, a.s., IČO: 08950971
- Allrisk reality & finance, a.s., IČO: 11987472
- All BENEFIT, s.r.o., IČO: 14311470

e) Členové dozorčí rady Emitenta a jejich funkce vně Emitenta:

Pan **Ivan Maršálek** není statutárním orgánem v žádných dalších společnostech.

f) Členové statutárního orgánu Emitenta a jejich podíl v jiných obchodních společnostech:

Pan **Ing. Ondřej Polák** vlastní podíl ve společnostech:

- Allrisk ASSISTANCE CZ, s.r.o., IČO: 27703606 o velikosti 50 % na základním kapitálu a hlasovacích právech;
- All BENEFIT, s.r.o., IČO: 14311470 o velikosti 45 % na základním kapitálu a hlasovacích právech;
- OP Byznys, s.r.o., IČO: 17737222 o velikosti 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech.

Pan **Jiří Toman** vlastní podíl ve společnostech:

- Allrisk ASSISTANCE CZ, s.r.o., IČO: 27703606 o velikosti 50 % na základním kapitálu a hlasovacích právech;
- All BENEFIT, s.r.o., IČO: 14311470 o velikosti 45 % na základním kapitálu a hlasovacích právech.

g) Členové dozorčí rady Emitenta a jejich podíl v jiných obchodních společnostech:

Pan **Ivan Maršálek** nevlastní žádný podíl v žádné společnosti:

h) Samotný Emitent je statutárním orgánem v následujících společnostech:

- Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o., IČ: 053 04 202

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

### 10.10.1 Historické a mezitímní finanční údaje Emitenta

- Emitent zpracoval auditovanou účetní závěrku za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021, auditovanou účetní závěrku za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 a mezitímní účetní závěrku za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023, vše vyhotovené v souladu s Českými účetními předpisy.
- Emitent není povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, neboť se jedná o malou účetní jednotku dle ustanovení § 1b a §22 a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.
- Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje z rozvahy, výkazu zisku a ztrát a přehledu o peněžních tocích z výše uvedených účetních závěrek. Kompletní účetní závěrky Emitenta jsou uvedeny na konci Základního prospektu.

- **Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč**

Položka	Od 1.1.2022 do 31.12.2022	Od 1.1.2021 do 31.12.2021	Od 1.1.2023 do 30.6.2023	Od 1.1.2022 do 30.6.2022
Provozní výsledek hospodaření	-3.389	-854	-1.425	-1.138

- **Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč**

Položka	Ke dni 31.12.2022	Ke dni 31.12.2021	Ke dni 30.6.2023
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	141.019	124.661	150.482
Dlouhodobé závazky	137.528	125.377	147.330
Krátkodobé závazky	3.707	378	3.591
Peněžní prostředky	216	1.094	439
Pohledávky	132.139	114.282	131.165

• **Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč – VÝKAZ CASH FLOW**

<b>Položka</b>	<b>Od 1.1.2022 do 31.12.2022</b>	<b>Od 1.1.2021 do 31.12.2021</b>	<b>Od 1.1.2023 do 30.6.2023</b>	<b>Od 1.1.2022 do 30.6.2022</b>
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	4.829	4.601	12.743	-931
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	12.150	0	0	12 800
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-17.857	-7.232	-12.520	-12 779

d) Podnikání Emitenta je k datu vyhotovení Základního prospektu financováno následujícími závazky:

<b>Emise dluhopisů</b>	<b>Datum emise</b>	<b>Úrok</b>	<b>Celkový objem vydaných a nesplacených dluhopisů</b>	<b>Splatnost</b>
AMI I 6/25	1.4.2020	6 % p.a.	120.000.000,- Kč	1. 4. 2025

- ISIN dluhopisů: CZ0003524787
- Dluhopisy jsou nezajištěné a nepodřízené

<b>Titul</b>	<b>Datum uzavření</b>	<b>Úrok</b>	<b>Výše jistiny</b>	<b>Splatnost</b>
Rámcová smlouva o peněžních zápůjčkách mezi Allrisk Group, a.s. a Allrisk Meridiem Investment, a.s.	18.1.2022	bezúročné	25.600.000,- Kč	Na výzvu věřitele
Smlouva o poskytnutí investice a o vytavení zajišťovací směny	19.4.2023	7 % p.a.	2.000.000,- Kč	19.4.2024

- Výše uvedená zápůjčka ve výši 25.6 mil. Kč je v mezitímní účetní závěrce k 30.6.2023 vykazována mezi dlouhodobými závazky, neboť ze strany společnosti Allrisk Group a.s. bylo emitentovi potvrzeno, že ve lhůtě 1 roku od data této účetní závěrky nebude požadovat splacení.
- e) Dlouhodobý majetek emitenta tvoří zejm. obchodní podíl na společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o.; Tento podíl je ve výši 25 % na společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o., IČ: 053 04 202, sídlem Tyršova 258, 664 42 Modřice. Skrze tuto společnost pak Emitent vlastní podíl na Pozemcích Allrisk MERIDIEM. Podíl Emitenta pro účely účetních závěrek za rok 2021 a 2022 byl oceněn v pořizovací ceně, tj. podíl vstupuje do účetní závěrky Emitenta v hodnotě před vydáním územního rozhodnutí pro projekt Allrisk MERIDIEM, lze tak důvodně mít za to, že jeho hodnota k dnešnímu dni bude zásadně vyšší. Podíl každého ze společníků v této společnosti je zatížen zástavním právem zřízeným ve prospěch TRINITY BANK a.s. (více viz kapitola 10.12 tohoto Základního prospektu). Pro účely ocenění tohoto podílu v rámci mezitímní účetní závěrky k 30.6.2023 byl dále zohledněn peněžitý příplatek mimo základní kapitál ve výši 12.520 mil. Kč, který Emitent této společnosti poskytnul na základě smlouvy o poskytnutí peněžitého příplatku uzavřené dne 10.1.2023. V druhé polovině roku 2023 Emitent poskytnul další peněžitý příplatek mimo základní kapitál ve výši 4,5 mil. Kč. S ohledem na uvedené, tak hodnota dlouhodobého finančního majetku Emitenta k datu tohoto Základního prospektu činí 29,020 mil. Kč.
- f) Emitent eviduje následující pohledávky z úvěrů za svou Projektovou společností:

Datum uzavření smlouvy	Výše jistiny	Úrok p.a.	Splatnost
26.02.2020	80.500.000,- Kč	8,5 %	31.8.2024
14.06.2020	1.400.000,- Kč	8,5 %	31.8.2024
21.12.2020	3.400.000,- Kč	8,5 %	31.8.2024
10.06.2021	4.100.000,- Kč	8,5 %	31.8.2024
11.10.2021	20.800.000,- Kč	9,5 %	31.8.2024
18.01.2022	10.000.000,- Kč	10,0 %	31.8.2024
30.03.2022	5.000.000,- Kč	10,5 %	31.8.2024
01.07.2022	5.000.000,- Kč	10,5 %	31.8.2024

- g) Účetní závěrky Emitenta jsou/budou v dalších obdobích po jejich zpracování k dispozici všem zájemcům v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí na adrese

Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno, a v elektronické podobě též na internetové webové stránce [www.allriskmeridieminvestment.cz](http://www.allriskmeridieminvestment.cz) v sekci „Pro investory“.

#### **10.10.2 Účetní závěrka**

- a) Auditovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021, auditovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 a mezitímní účetní závěrka za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023 je uvedena na konci tohoto Základního prospektu.

#### **10.10.3 Ověření účetní závěrky**

- a) Emitent prohlašuje, že údaje dle účetní závěrky za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 a za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 uvedené v článku 10.10.2 tohoto Základního prospektu byly ověřeny auditorem uvedeným v kapitole 7 tohoto Základního prospektu s výrokem „bez výhrad“.

#### **10.10.4 Soudní a rozhodčí řízení**

- a) Emitent prohlašuje, že od svého vzniku nebyl on ani jeho Projektová společnost účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta či Skupiny a není si vědom, že by takové řízení probíhalo nebo Emitentovi či Projektové společnosti hrozilo.

#### **10.10.5 Významná změna obchodní nebo finanční pozice Emitenta**

- a) Emitent prohlašuje, že od data vyhotovení poslední účetní závěrky nedošlo u něj k žádné významné změně finanční pozice Emitenta.

### **10.11 Doplnující údaje**

#### **10.11.1 Základní kapitál**

- a) Základní kapitál Emitenta činí 5.000.000, - Kč a je rozvržen na 5000 kusů akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 10.000, - Kč. Základní kapitál byl v plné výši splacen.

#### **10.11.2 Stanovy**

- a) Emitent je registrován v Obchodním rejstříku pod IČ: 089 50 971. Cílem a účelem Emitenta je dosahování zisku prostřednictvím podnikatelské činnosti v předmětu podnikání, který je v čl. 2 stanov Emitenta následující: (i) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a (ii) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

### **10.12 Významné smlouvy**

- a) Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu neexistují vyjma níže uvedených smluv a smluv uzavřených v rámci běžného podnikání, takové smlouvy, které by mohly vést ke

vzniku závazků nebo nároku kteréhokoli člena skupiny Emitenta, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k držitelům cenných papírů na základě emitovaných cenných papírů.

- (i) Úvěrové smlouvy se společností Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. v celkové nominální hodnotě 130,2 mil. Kč (viz kapitola 10.10.1 tohoto Základního prospektu);
- (ii) Rámcová smlouva o peněžitých zápůjčkách mezi Allrisk Meridiem Investment, a.s. a Allrisk Group, a.s. ze dne 18.1.2022; na základě této smlouvy byla Emitentovi poskytnuta bezúročná zápůjčka ve výši 25.6 mil Kč se splatností na výzvu věřitele;
- (iii) Smlouva o poskytnutí investice a o vytavení zajišťovací směnky ze dne 19.4.2023; na základě této smlouvy byla Emitentovi poskytnuta částka ve výši 2 mil Kč, úročená 7 % ročně se splatností dne 19.4.2024;
- (iv) Smlouva o úvěru č. 2210036315000US uzavřená mezi společností Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o., jako dlužníkem a TRINITY BANK jako věřitelem dne 22. prosince 2022. Jedná se o stěžejní úvěr zajišťující financování projektu Allrisk MERIDIEM. Jistina úvěru činí 1.026.158.069 Kč, s pohyblivou úrokovou sazbou stanovené ve výši repo sazby ČNB, která je dále navýšená o pevný úrokový výnos nepřevyšující 5 % ročně. Splatnost úvěru nastává dne 31.7.2025.
- (v) Zástavní smlouvy na podíly jednotlivých společníků ve společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem s.r.o:
  - smlouva o zřízení zástavního práva k podílu pana Ing. Jana Vágnera č. 2210036315000OP01 ze dne 22. prosince 2022;
  - smlouva o zřízení zástavního práva k podílu pana Martina Dokoupila č. 2210036315000OP02 ze dne 22. prosince 2022;
  - smlouva o zřízení zástavního práva k podílu pana Květoslava Škroba č. 2210036315000OP03 ze dne 22. prosince 2022;
  - smlouva o zřízení zástavního práva k podílu Emitenta č. 2210036315000OP04 ze dne 22. prosince 2022

Uvedené zástavní smlouvy mají obdobné znění a všechny slouží k zajištění všech pohledávek v souvislosti s výše uvedenou úvěrovou smlouvou, včetně pohledávek budoucích, které budou vznikat do 31. července 2038 až do výše 2.052.316.138,- Kč.

- (vi) Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku uzavřené dne 10.1.2023 mezi Emitentem a společností Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o.; na základě této smlouvy Emitent společnosti Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. poskytnul peněžitý příplatek mimo základní kapitál ve výši 12.520 mil. Kč a ve druhé polovině roku 2023 další peněžitý příplatek mimo základní kapitál ve výši 4,5 mil. Kč.

## 10.13 Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu

- a) Do tohoto Základního prospektu není zařazeno prohlášení ani zpráva osoby, která jedná jako znalec, s výjimkou zprávy auditorů, kteří k účetním závěrkám Emitenta zpracovali zprávy. Tito auditori byli za zpracování svých práv k účetním závěrkám odměněni. Zprávy auditora byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této účetní závěrky byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem auditora. Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem či propojených osob, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta či propojených osob. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo propojených osob.
- a) Do kapitoly 2.1.2 Základního prospektu pojednávající o rizikových faktorech byly zařazeny informace o růstu cen stavebních prací stavebních materiálů (dostupné na stránkách Českého statistického úřadu: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-ceny-vyrobcu-zari-2023>). Do kapitoly 2.1.7 Základního prospektu pojednávající o rizikových faktorech byly zařazeny informace a predikci vývoje HDP (dostupné na stránkách MFČR: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024a> informace o vývoji inflace (dostupné na stránkách ČNB: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>). Do kapitoly 2.2 rizikových faktorů byl dále zařazeny informace o vývoji úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, které jsou dostupné na webu banky.cz na adrese: <https://www.banky.cz/clanky/vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek/>.
- b) Do Základního prospektu byly v podkapitole 10.4.2.1 popisující developerský projekt Allrisk MERIDIEM zařazeny odkazy na webové stránky holdingu Winning Group a.s.: <https://winningps.cz/stavebni-firma/> a na webové stránky skupiny DIVERSE: <https://www.diverse.cz/develop/o-nas>.
- c) Do kapitoly 10.4.4 Základního prospektu věnující se trhům, na nichž Emitent působí byl zařazen graf znázorňující vývoj cen nemovitostí v ČR na adrese: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Real-index-2Q-2023-CZ.pdf>) a dále údaje a tabulka z článku Karolíny Štukové ze dne 15.11.2023, dostupného na adrese: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-vysoke-ceny-dusi-trh-i-v-brne-stavari-by-mohli-zlevnit-rika-developer-239770>.
- d) Do Základního prospektu byly zařazeny informace o trendech nemovitostního trhu a trendy spojené s výstavbou, a to v kapitole 10.6 tohoto Základního prospektu. Tyto informace byly převzaty z článku Mgr. Františka Korbela, Ph.D. (dostupného na adrese: <https://www.epravo.cz/top/clanky/novela-noveho-stavebniho-zakona-a-zakon-o-jednotnem-environmentalnim-stanovisku-vysly-ve-sbirce-zakonu-116528.html>); tabulka o průměrné ceně nájmu (dostupné na adrese: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu.html>); odkázáno na článek Karolíny Štukové (dostupný na adrese: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-ceny-nemovitosti-budou-pristi-rok-klesat-s-najmy-to-bude-horsi-221333>); použity

informace o aktuální úrokových sazbách (dostupné na adrese: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2375436>); použity data agentury Fincentrum Hypoindex (dostupné na: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-prosinec-2021-sazby-rostly-nejrychleji-v-historii/>); převzaty informace a tvrzení z článku dostupného na adrese: <https://www.remspace.cz/clanek/brno-kancelarsky-trh-v-nejistote/>; převzat tabulka znázorňující vývoj obsazenosti kancelářských prostor v Brně (dostupný na adrese: <https://www.estate.cz/premium-brno/brnensky-kancelarsky-trh-ve-znameni-nejistoty/>). Tyto 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 reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

- e) Všechny výše zmíněné 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 reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

#### **10.14 Přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu**

- a) Určí-li tak v Konečných podmínkách, požádá Emitent o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu RM-SYSTÉM nebo Burze CPP. V případě přijetí Dluhopisů k obchodu na regulovaném trhu RM-SYSTÉM nebo Burze CPP, budou Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

#### **10.15 Zveřejněné dokumenty**

- c) Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu stanoví Emitent, jsou k dispozici k nahlédnutí na adrese Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno v pracovní dny mezi 9:00 a 16:00.

### **11 Zdanění a devizová regulace v České republice**

- a) Emitent upozorňuje, že daňové právní předpisy České republiky, jakož i daňové právní předpisy státu sídla či bydliště Vlastníka dluhopisu (je-li takové sídlo či bydliště odlišné od České republiky) mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.
- b) Text této kapitoly 11 Emisních podmínek je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí českého práva týkajících se nabývání, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy. Není tedy komplexním souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o nabytí Dluhopisů.
- c) Toto shrnutí nepopisuje jakékoli daňové souvislosti vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky.
- d) Toto shrnutí vychází výlučně z právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu a může podléhat následné změně. Potenciálním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích nabytí, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání

plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a ve státech, v nichž jsou potenciální nabyvatelé Dluhopisů rezidenty, jakož i ve státech, v nichž výnosy z držení a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

- e) V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže v tomto Základním prospektu bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

## 11.1 Zdanění

### 11.1.1 Zdanění úrokového výnosu z Dluhopisu

- a) Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, vybírána česká daň srážkou u zdroje, sazba takovéto daně je 15 %. Emitent je v tomto případě odpovědný za srážku daně u zdroje, a je tedy plátcem této daně. Z úrokových výnosů Emitent srazí daň ve výši 15 %. Tuto daň odvede za Vlastníka dluhopisu příslušnému správci daně a Vlastníkovi dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu.
- b) V případě, že úrok plyne právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), přičemž tato právnická osoba není investičním, podílovým nebo penzijním fondem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2024). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje úrokový výnos do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2024).
- c) Úrokové příjmy z Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem podléhají české dani vybírané srážkou u zdroje, jejíž sazba je 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nebo směrnice EU nestanoví sazbu nižší.
- d) Osoba, která vyplácí úrokový příjem (zpravidla Emitent), je povinna podat hlášení příslušnému správci daně o příjmu úrokového charakteru každé fyzické osoby, která má bydliště na území jiného členského státu Evropské unie. Pro účely tohoto hlášení bude plátce po příjemci požadovat předložení pasu nebo jiného průkazu totožnosti, případně dalších dokumentů, ke zjištění a ověření příjemcova jména, příjmení, bydliště a daňového identifikačního čísla, případně data a místa narození, pokud nebylo příjemci daňové identifikační číslo přiděleno.
- e) Na území Slovenské republiky dle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z příjmov (dále jako „Slovenský zákon o dani z příjmů“) platí, že příjmy fyzických osob jsou zdaňovány

sazbou 19 %, resp. sazbou 25 % pro část základu daně přesahující 176,8násobek životního minima. Příjmy právnických osob jsou ve Slovenské republice zdaňovány sazbou ve výši 21 %. Doloží-li vlastník Dluhopisu, že je daňovým rezidentem Slovenské republiky, úrokový příjem z Dluhopisů srážkové dani v ČR nepodléhá v souladu se smlouvou o zamezení dvojímu zdanění mezi ČR a SR podléhá srážkové dani dle Slovenského zákona o dani z příjmů.

- f) Podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je z úrokových příjmů plynoucích z Dluhopisu fyzické osobě, která je slovenským daňovým rezidentem, vybírána slovenská daň srážkou u zdroje. Sazba této daně je 19 %. Emitent je v tomto případě odpovědný za srážku daně u zdroje, a je tedy plátcem této daně. Z úrokových výnosů Emitent srazí slovenskému daňovému rezidentovi daň ve výši 19 %. Tuto daň odvede za Vlastníka dluhopisu příslušnému správci daně a Vlastníkovi dluhopisu bude vyplacen úrokový výnos již po odečtení daně z příjmu.
- g) V případě, že úrok plyne právnické osobě, která je slovenským daňovým rezidentem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (21 % v roce 2024).

#### **11.1.2 Zdanění Příjmu z prodeje Dluhopisů**

- a) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – právnické osoby umístěnou v České republice, se zahrnují do obecného základu daně podléhajícímu zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (21 % v roce 2024). U investičního, podílového nebo penzijního fondu vstupuje zisk z prodeje do obecného základu daně podléhajícímu snížené sazbě daně platné pro vybrané subjekty kolektivního investování (5 % v roce 2024).
- b) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – fyzické osoby umístěnou v České republice, se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícímu sazbě daně ve výši 15 %, resp. 23 % pro část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy. Příjem z prodeje Dluhopisů je osvobozen od zdanění, pokud tyto nebyly zahrnuty do obchodního majetku fyzické osoby a (i) úhrnný příjem poplatníka z prodeje cenných papírů a z podílů připadajících na podílové listy při zrušení podílového fondu v daném zdaňovacím období celkem nepřesahuje 100.000, - Kč; nebo (ii) doba mezi nabytím a úplatným prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 3 let.
- c) Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem, které plynou od českého daňového rezidenta nebo stále provozovny českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (21 % u právnických osob, 15 %, resp. 23 % pro část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, u fyzických osob), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení

dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak nebo není-li tento příjem osvobozeno od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).

- d) Pokud Dluhopisy nejsou prodávány osobou, která je daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, nebo pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak, je kupující (český daňový rezident) obecně povinen srazit zajištění daně ve výši 1 % z tohoto příjmu z prodeje Dluhopisů. Toto zajištění daně je započitatelné na výslednou daňovou povinnost českého daňového nerezidenta v České republice.
- e) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je slovenským daňovým rezidentem, nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – fyzické osoby umístěnou v Slovenské republice se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícímu sazbě daně ve výši 19 %, resp. 25 % pro část základu daně přesahující 176,8násobek životního minima.
- f) Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je slovenským daňovým rezidentem, je úrokový příjem součástí jejího obecného základu daně podléhajícího příslušné sazbě daně z příjmů právnických osob (21 % v roce 2024).

## 11.2 Devizová regulace v České republice

- a) Dluhopisy jsou tuzemskými cennými papíry. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace.
- b) V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a státem, jehož rezidentem je příjemce platby, nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci Dluhopisů podle českých právních předpisů (nestanoví-li zvláštní zákon jinak) nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu nebo naopak bez devizových omezení a transferovat tak výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva vlastníků Dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů z České republiky v cizí či české měně.
- c) Na základě zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon) může vláda v době trvání nouzového stavu nařídit zákaz:
  - i. provádění veškerých plateb z České republiky do zahraničí, včetně plateb mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami;
  - ii. ukládání peněžních prostředků na účty v zahraničí;
  - iii. prodej cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky;

- iv. zřizování účtů v České republice osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky a ukládání peněžních prostředků na jejich účty;
  - v. provádění veškerých plateb ze zahraničí do České republiky mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami.
- d) Tyto zákazy se neuplatní na držitele zvláštního povolení, které může být vydáno ČNB pro dobu nouzového stavu z důvodu ohrožení života a zdraví osob a bezpečnosti státu a pro operace, které povedou k prokazatelnému zlepšení stavu platební bilance, a to v rozsahu příslušného povolení.

## **12 Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi**

- a) Text této kapitoly 12 tohoto Základního prospektu je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českých právních předpisů týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Není tedy komplexním popisem všech relevantních skutečností.
- b) Text této kapitoly 12 tohoto Základního prospektu jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky.
- c) Text této kapitoly 12 tohoto Základního prospektu vychází z právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu a může podléhat následné změně.
- d) Informace, uvedené v této kapitole 12 tohoto Základního prospektu jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nečiní žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim prodiskutovat se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

### **12.1 Vymáhání nároků v České republice**

- a) Majetkové spory týkající se Dluhopisů nebo s nimi přímo související, a to včetně sporů týkající se jakéhokoli postupu při vydávání Dluhopisů nejsou předmětem prorogace žádného konkrétního soudu, a pokud bude rozhodným právem pro určení místní příslušnosti soudu právo České republiky, bude takovým soudem soud určený podle pravidel ustanovení § 84 a násl. Zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, které jsou založeny na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

- b) V České republice je přímo aplikovatelné Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (dále jen „**Nařízení 1215/2012**“). Na základě Nařízení 1215/2012 jsou soudní rozhodnutí v občanských a obchodních věcech vydaná soudními orgány v členských státech EU (s výjimkou Dánska, ve vztahu, ke kterému se nadále použije Bruselská úmluva a protokol z roku 1971) uznávána v České republice, aniž by bylo vyžadováno zvláštní řízení. Rozhodnutí se neuznává:
- i. je-li takové uznání zjevně v rozporu s veřejným pořádkem členského státu, v němž se o uznání žádá;
  - ii. jestliže žalovanému, v jehož nepřítomnosti bylo rozhodnutí vydáno, nebyl doručen návrh na zahájení řízení nebo jiná rovnocenná písemnost v dostatečném časovém předstihu a takovým způsobem, který mu umožňuje přípravu na jednání před soudem, ledaže žalovaný nevyužil žádný opravný prostředek proti rozhodnutí, i když k tomu měl možnost;
  - iii. je-li neslučitelné s rozhodnutím vydaným v řízení mezi týmiž stranami v členském státě, v němž se o uznání žádá;
  - iv. je-li neslučitelné s dřívějším rozhodnutím, které bylo vydáno v jiném členském státě nebo ve třetí zemi v řízení mezi týmiž stranami a pro tentýž nárok, pokud toto dřívější rozhodnutí splňuje podmínky nezbytné pro uznání v členském státě, v němž se o uznání žádá;
  - v. v dalších nařízeních stanovených případech.
- c) V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem (mimo členské státy EU) mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, řídí se výkon soudních rozhodnutí takového státu příslušnými ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZMPS**“).
- d) Podle ZMPS platí, že rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (dále jen „**cizí rozhodnutí**“) mají v České republice účinnost, jestliže nabyly podle potvrzení příslušného cizího orgánu právní moci a byla-li uznána českými orgány veřejné moci. Cizí soudní rozhodnutí jsou obecně uznávána a vykonávána příslušnými českými orgány, nicméně existují jisté výjimky, kdy nelze cizí rozhodnutí uznat a vykonat, a to jestliže:
- i. věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník

- řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil;
- ii. o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje;
  - iii. o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu;
  - iv. účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení;
  - v. uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku, nebo není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě.

K překážce uvedené pod číslem iv se přihlédne, jen jestliže se jí dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno. Totéž platí i o překážkách uvedených pod číslem ii a iii, ledaže je jejich existence orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Ministerstvo spravedlnosti poskytne soudu na jeho žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu.

Uznání cizího rozhodnutí v majetkových věcech se nevyslovuje zvláštním výrokem. Cizí rozhodnutí je uznáno tím, že český orgán veřejné moci k němu přihlédne, jako by šlo o rozhodnutí českého orgánu veřejné moci.

Na základě cizího rozhodnutí o majetkových věcech, které splňuje podmínky pro uznání podle ZMPS, lze nařídit výkon tohoto rozhodnutí rozhodnutím českého soudu, které je třeba odůvodnit.

## 13 Účetní výkazy

### **13.1 Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021**

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA akcionářům společnosti

### **Allrisk Meridiem Investment, a.s.**

Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno

IČ: 08950971

### **Výrok auditora: bez výhrad**

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti **Allrisk Meridiem Investment, a.s.**, dále také („společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisků a ztráty, přehledu peněžních toků za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

**Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Allrisk Meridiem Investment, a.s. k 31.12.2021, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.**

### **Základ pro výrok**

Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Má odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na společnosti nezávislá a splnila jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždila, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

### **Odpovědnost vedení společnosti za účetní závěrku**

Vedení společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za bezchybný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné materiální nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je vedení společnosti povinno posoudit, zda je společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy vedení plánuje zrušení společnosti nebo ukončit její činnost, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve společnosti odpovídá dozorčí rada.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mou povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mou povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohla vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohla navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohla vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdou k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mou povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Mé závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získala do data mé zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mou povinností je informovat vedení mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinila včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 3.12.2023



**Ing. Martina Kotrčová**  
odpovědný auditor  
oprávnění č. 1311  
Přemyslovská 40  
Praha 3 – Žižkov

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Allrisk Meridiem Investment, a. s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Komárovská 263/20a

Brno 17

617 00

Účetní jednotka doručí

účetní závěrku současně

s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2021		08950971

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období		
			běžném 1	minulém 2	
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3.	3	775	671
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie		5		7
A. 3.	Služby		6	775	664
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2.	9	79	53
D. 1.	Mzdové náklady		10	79	53
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3.	20	2	
III.	Jiné provozní výnosy		23	2	
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5.	24	2	13
F. 3.	Daně a poplatky		27	1	13
F. 5.	Jiné provozní náklady		29	1	
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-854	-737
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního r	Součet IV.1. až IV.2.	31	347	857
IV.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba		32	347	857
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	7 821	5 386
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	7 821	5 386
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	7 190	5 400
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44	7 190	5 400
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45		
K.	Ostatní finanční náklady		47	2	1
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	976	842
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	*(f. 30) + *(f. 48)	49	122	105
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	23	20
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	23	20
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+)	** (f. 49) - L.	53	99	85
***	Výsledek hospodaření za účetní období	** (f. 53) - M.	55	99	85
*	Čistý obrat za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	8 170	6 243

Sestaveno dne: 10.11.2023

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky  
nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky

Předmět podnikání

Pozn.:



**ROZVAHA**  
**v plném rozsahu**

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Allrisk Meridiem Investment, a. s.

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

**ke dni 31.12.2021**  
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Komárovská 263/20a  
Brno 17  
617 00

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2021		08950971

Označení a	AKTIVA b	čís.řádk. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	Součet A. až D. 1	130 939		130 939	157 184
B.	Stálá aktiva	Součet B.I. až B.III. 3	12 000		12 000	12 000
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	Součet III.1. až III.7. 27	12 000		12 000	12 000
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	12 000		12 000	12 000
C.	Oběžná aktiva	Součet C.I. až C.IV. 37	115 376		115 376	110 775
C.II.	Pohledávky	Součet II.1. až II.3. 46	114 282		114 282	107 050
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	110 200		110 200	106 600
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	110 200		110 200	106 600
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	110 200		110 200	106 600
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	4 082		4 082	450
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58				450
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	4 082		4 082	
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	4 082		4 082	
C.IV.	Peněžní prostředky	Součet IV.1. až IV.2. 71	1 094		1 094	3 725
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	5		5	7
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	1 089		1 089	3 718
D.	Časové rozlišení aktiv	Součet D.1. až D.3. 74	3 563		3 563	34 409
D.1.	Náklady příštích období	75	3 563		3 563	34 318
D.3.	Příjmy příštích období	77				91

	PASIVA CELKEM	Součet A. až D. 78	130 939		130 939	157 184
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI. 79	5 184		5 184	5 085
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3. 80	5 000		5 000	5 000
A.I.1.	Základní kapitál	81	5 000		5 000	5 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+)	Součet IV.1. až IV.2. 95			85	
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96			85	
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99			99	85
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C. 101	125 755		125 755	151 681
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III. 107	125 755		125 755	151 681
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9. 108	125 377		125 377	151 334
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109	120 000		120 000	116 400



C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111	120 000	116 400
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		114		14
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115		
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116		
C.I.9.	Závazky – ostatní		119	5 377	34 920
C.I.9.3.	Jiné závazky		122	5 377	34 920
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	378	347
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	-682	321
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130	1 000	
C.II.8.	Závazky ostatní		133	60	26
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	6	5
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	24	21
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139		
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	30	
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141		418
D.1.	Výdaje příštích období		142		162
D.2.	Výnosy příštích období		143		256

Sestaveno dne: 10.11.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:	



# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

období končící k  
31.12.2021  
(v tisících Kč)

Allrisk Meridiem Investment, a.s.

IČ. 08950971

Komárovská 20a

617 00 Brno

	Období do 31.12.2021	Období do 31.12.2020
P. Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	3 725	0
<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)</i>		
Z. Výsledek hospodaření před zdaněním	122	105
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	-978	-843
A.1.1. Odpisy stálých aktiv		
A.1.2. Změna stavu opravných položek a rezerv		
A.1.3. Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv		
A.1.4. Výnosy z podílů na zisku		
A.1.5. Nákladové a výnosové úroky	.978	-843
A.1.6. Opravy o ostatní nepeněžní operace		
A.* Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	-856	-738
A.2. Změna stavu pracovního kapitálu	4 499	122 670
A.2.1. Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	1 164	250
A.2.2. Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	3 335	122 420
A.2.3. Změna stavu zásob		
A.2.4. Změna stavu krátkodobého finančního majetku		
A.** Čistý provozní peněžní tok před zdaněním	3 643	121 932
A.3. Vypacené úroky	-7 190	-5 400
A.4. Přijaté úroky	8 168	6 243
A.5. Zaplacení daň z příjmů za běžnou činnost	-20	0
A.6. Přijaté podíly na zisku		
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	4 601	122 775
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B.1. Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		-12 000
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.3. Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-7 232	-107 050
B.*** Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-7 232	-119 050
<i>Peněžní toky z finančních činností</i>		
C.1. Změna stavu závazků z financování	0	0
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu		
C.2.1. Peněžní zvýšení základního kapitálu		
C.2.2. Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků		
C.2.4. Úhrada ztráty společníky		
C.2.5. Přímé platby na vrub fondů		
C.2.6. Vyplacení podíly na zisku		
C.2.7. Jiné změny vlastního kapitálu		
C.*** Čistý peněžní tok z finanční činnosti	0	0
F. Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-2 001	3 725
R. Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	1 094	3 725

DTT check



**Příloha k roční účetní závěrce za rok 2021  
obchodní společnosti Allrisk Meridiem Investment, a.s.  
zpracovaná dle ustanovení § 39 Vyhlášky 500/2002 Sb.**

**A) ZÁKLADNÍ INFORMACE**

*Informace podle § 18 odst. 3 zákona 563/1991 Sb. o účetnictví*

**1) Popis účetní jednotky**

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| ▪ Obchodní firma:                   | <b>Allrisk Meridiem Investment, a.s.</b>   |
| ▪ Sídlo:                            | Komárovská 263/20a, 61700 Brno   |
| ▪ Právní forma:                     | akciová společnost   |
| ▪ IČO:                              | 08950971   |
| ▪ Zápis do veřejného rejstříku:     | B 834 vedená u Krajského soudu v Brně  |
| ▪ Rozvahový den:                    | 31. 12. 2021   |
| ▪ Okamžik sestavení účetní závěrky: | 31. 03. 2022   |
| ▪ Kategorie účetní jednotky:        | Mikro <sup>1</sup> účetní jednotka bez povinnosti ověření účetní závěrky auditorem |
| ▪ Předmět podnikání:                |  |
| –                                   | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona         |
| –                                   | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor                                    |

**B) INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH, ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ A ODPISOVÁNÍ, ODCHYLKY OD TĚCHTO METOD**

- Společnost **Allrisk Meridiem Investment, a. s.**

postupuje při vedení účetnictví podle ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, podle Vyhlášky č. 500/2002 Sb, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví a podle Českých účetních standardů pro podnikatele (ČÚS č. 001 až 024), vše ve znění platném pro rok 2021.

Účetní jednotka účtuje o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření. Účetním obdobím je kalendářní rok. Účetnictví se vede za účetní jednotku jako celek v peněžních jednotkách české měny.

**1) Způsob oceňování majetku a závazků**

- Nakupované zásoby - společnost nenakupuje zásoby.
- Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností - společnost nevytvářela dlouhodobý majetek vlastní činností.
- Způsob oceňování závazků - nominální hodnotou

<sup>1</sup> Uvedte Mikro nebo Malá dle kategorie účetní jednotky - § 1b zákona o účetnictví



## 2) Stanovení úprav hodnot majetku

- Způsob odpisování majetku, odpisový plán účetních a daňových odpisů, způsob daňového odpisování, rozdíl účetních a daňových odpisů - v roce 2021 společnost nepoživovala dlouhodobý majetek
- Uplatněný způsob stanovení úprav hodnot (dříve opravné položky) majetku - nebyly tvořeny.

## 3) Způsob přepočtu údajů v cizí měně na Kč

- V roce 2021 nebyl použit přepočet cizích měn

## 4) Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

- Závazky jsou evidovány v ceně pořízení

## C) INFORMACE O POUŽITÉM OCEŇOVACÍM ROZDÍLU A TECHNICE PŘI OCENĚNÍ REÁLNOU HODNOTOU

### 1) Změna reálné hodnoty podle jednotlivých druhů finančního majetku a způsob jejich zaúčtování

- .....žádná.....

### 2) Rozsah a podstata derivátů (deriváty= termínované obchody, opce, swapy apod.)

- .....žádné.....

### 3) Důvody a výše opravných položek u majetku a závazků, pokud nebyly oceněny reálnou hodnotou nebo ekvivalencí

- .....0 Kč.....

## D) VÝŠE ZÁVAZKOVÝCH VZTAHŮ S DOBOU SPLATNOSTI DELŠÍ NEŽ 5 LET

(pohledávky a dluhy)

.....0 Kč.....

## E) VÝŠE ZÁVAZKOVÝCH VZTAHŮ KRYTÝCH VĚCNÝMI ZÁRUKAMI

(pohledávky a dluhy)

.....0 Kč.....

## F) VÝŠE ZÁLOH, ZÁVDAVKŮ, ZÁPŮJČEK A ÚVĚRŮ POSKYTNUTÝCH ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ

.....0 Kč.....



**G) VÝŠE VÝNOSŮ, KTERÉ JSOU MIMOŘÁDNÉ SVÝM OBJEMEM NEBO PŮVODEM**

.....0 Kč.....

**H) VÝŠE ZÁVAZKOVÝCH VZTAHŮ, KTERÉ NEJSOU VYKÁZÁNY V ROZVAZE**  
(pohledávky a dluhy)

.....0 Kč.....

**I) PRŮMĚRNÝ PŘEPOČTENÝ POČET ZAMĚSTNANCŮ V PRŮBĚHU OBDOBÍ**

.....0 Kč.....

**DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ**

.....*nejsou*.....

V Brně dne 31. březen 2022



Ing. Ondřej Polák

člen představenstva



## **13.2 Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022**

# **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

**pro akcionáře společnosti**

**Allrisk Meridiem Investment, a.s.**  
Sídlo: Komárovská 263/20a, Komárov, 617 00 Brno  
IČ 089 50 971

**o auditu účetní závěrky  
k 31. prosinci 2022**



## ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Allrisk Meridiem Investment, a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny na straně č. 1. přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Allrisk Meridiem Investment, a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.**

## ***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

## ***Jiné skutečnosti***

Srovnávací účetní závěrka k 31. 12. 2021 nebyla auditována.

## ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.



Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili

### ***Odpořednost pŕedstavenstva a dozorčŕi rady Společnosti za ŕčetnŕí zŕvŕrku***

Pŕedstavenstvo Společnosti odpovŕdŕa za sestavenŕí ŕčetnŕí zŕvŕrky podŕvavŕjŕcŕ vŕrnŕy a poctivŕy obraz v souladu s ŕeskŕy mŕ ŕčetnŕmŕ pŕedpisy, a za takovŕy vnitŕnŕi kontrolnŕi systŕm, kterŕy povaŕuje za nezbytnŕy pro sestavenŕí ŕčetnŕí zŕvŕrky tak, aby neobsahovala vŕznamnŕe (materiŕlnŕi) nesprŕvnosti zpŕsobenŕe podvodem nebo chybou.

Pŕi sestavovŕnŕí ŕčetnŕí zŕvŕrky je pŕedstavenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepŕetrŕitŕe trvat, a pokud je to relevantnŕi, popsat v pŕŕloze ŕčetnŕí zŕvŕrky zŕleŕitosti tŕkajŕcŕ se jejŕho nepŕetrŕitŕeho trvŕnŕí a pouŕitŕí pŕedpokladu nepŕetrŕitŕeho trvŕnŕí pŕi sestavenŕí ŕčetnŕí zŕvŕrky, s vŕjimkou pŕŕpadŕ, kdy pŕedstavenstvo plŕnuje zrušenŕí Společnosti nebo ukončenŕí jejŕ činnosti, resp. kdy nemŕ jinou reŕlnou moŕnost neŕ tak ŕčinit.

Za dohled nad procesem ŕčetnŕho vŕkaznictvŕi ve Společnosti odpovŕdŕa dozorčŕi rada.

### ***Odpořednost auditora za audit ŕčetnŕí zŕvŕrky***

Našŕm cŕlem je zŕskat pŕimŕŕenou jistotu, ŕe ŕčetnŕí zŕvŕrka jako celek neobsahuje vŕznamnou (materiŕlnŕi) nesprŕvnost zpŕsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprŕvu auditora obsahujŕcŕ nŕš vŕrok. Pŕimŕŕenŕ mŕra jistoty je velkŕ mŕra jistoty, nicmŕnŕe nenŕ zŕrukou, ŕe audit provedenŕy v souladu s vŕše uvedenŕmŕi pŕedpisy ve vŕech pŕŕpadech v ŕčetnŕí zŕvŕrce odhalŕ pŕŕpadnou existujŕcŕ vŕznamnou (materiŕlnŕi) nesprŕvnost. Nesprŕvnosti mohou vznikat v dŕsledku podvodŕ nebo chyb a povaŕujŕ se za vŕznamnŕe (materiŕlnŕi), pokud lze reŕlnŕe pŕedpoklŕdat, ŕe by jednotlivŕe nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomickŕ rozhodnutŕ, kterŕ ŕiŕivatele ŕčetnŕí zŕvŕrky na jejŕm zŕkladŕ pŕijmou.

Pŕi provádŕnŕí auditu v souladu s vŕše uvedenŕmŕi pŕedpisy je nŕšŕ povinnosti ŕplatŕňovat bŕhem celŕho auditu odbornŕy ŕsudek a zachovŕvat profesnŕi skepticismus. Dŕle je nŕšŕ povinnosti:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika vŕznamnŕe (materiŕlnŕi) nesprŕvnosti ŕčetnŕí zŕvŕrky zpŕsobenŕe podvodem nebo chybou, navrhnout a provŕst auditorskŕe postupy reagujŕcŕ na tato rizika a zŕskat dostatečnŕe a vhodnŕe dŕkaznŕi informace, abychom na jejich zŕkladŕ mohli vyjŕdŕit vŕrok. Riziko, ŕe neodhalŕme vŕznamnou (materiŕlnŕi) nesprŕvnost, k nŕŕ došlo v dŕsledku podvodu, je vŕtŕšŕi neŕ riziko neodhalenŕí vŕznamnŕe (materiŕlnŕi) nesprŕvnosti zpŕsobenŕe chybou, protože součŕstŕi podvodu mohou bŕt tajnŕe dohody



(koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

**Jméno a sídlo auditora:**

BETA Audit spol. s r.o.  
se sídlem Brno, Palackého třída 159  
evidenční číslo auditorské společnosti 222

Auditor:  
Ing. Zdeněk Olexa  
statutární auditor odpovědný za audit,  
na jehož základě byla zpracována tato  
zpráva nezávislého auditora  
evidenční číslo statutárního auditora 2435

Datum vypracování zprávy: 29. 9. 2023



AUDIT spol. s r.o.



**BETA Audit, spol. s r.o., Palackého třída 159, 612 00 BRNO**  
**[www.betabrno.cz](http://www.betabrno.cz), [info@betabrno.cz](mailto:info@betabrno.cz)**

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

v plném rozsahu

ke dni **31.12.2022**  
(v celých tisících Kč)

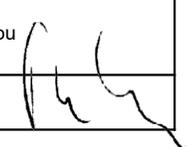
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání

Komárovská 263/20a  
Brno 17  
617 00

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2022		08950971

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období		
			běžném 1	minulém 2	
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3.	3	3 304	775
A. 3.	Služby		6	3 304	775
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2.	9	79	79
D. 1.	Mzdové náklady		10	79	79
III.	Ostatní provozní výnosy	Součet III.1. až III.3.	20		2
III.	Jiné provozní výnosy		23		2
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5.	24	6	2
F. 3.	Daně a poplatky		27	5	1
F. 5.	Jiné provozní náklady		29	1	1
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-3 389	-854
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního r	Součet IV.1. až IV.2.	31		347
IV.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba		32		347
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	11 236	7 821
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	11 236	7 821
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	7 338	7 190
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba		44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	7 338	7 190
K.	Ostatní finanční náklady		47	2	2
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	3 896	976
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	507	122
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	96	23
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	96	23
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+)	** (ř. 49) - L.	53	411	99
***	Výsledek hospodaření za účetní období	** (ř. 53) - M.	55	411	99
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	11 236	8 170

Sestaveno dne: 24.04.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání
	Pozn.: 

**v plném rozsahu**

Allrisk Meridiem Investment, a. s.

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

**ke dni 31.12.2022**  
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Komárovská 263/20a  
Brno 17  
617 00

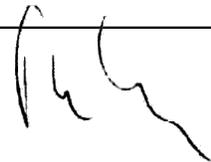
Rok	Měsíc	IČ
2022		08950971

Označení a	AKTIVA b	čís.řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	146 852		146 852	130 939
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	12 000		12 000	12 000
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	12 000		12 000	12 000
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	12 000		12 000	12 000
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	132 355		132 355	115 376
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	132 139		132 139	114 282
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	130 200		130 200	110 200
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52	130 200		130 200	110 200
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	130 200		130 200	110 200
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	1 939		1 939	4 082
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	1 939		1 939	4 082
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	1 939		1 939	4 082
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	216		216	1 094
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	5		5	5
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	211		211	1 089
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	2 497		2 497	3 563
D.1.	Náklady příštích období	75	2 497		2 497	3 563

	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	146 852		130 939
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	5 595		5 184
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	5 000		5 000
A.I.1.	Základní kapitál	81	5 000		5 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+) Součet IV.1. až IV.2.	95	184		85
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	184		85
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	411		99
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	141 235		125 755
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107	141 235		125 755
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	137 528		125 377
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109	120 000		120 000

C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111	120 000	120 000
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115		
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116	12 150	
C.I.9.	Závazky – ostatní		119	5 378	5 377
C.I.9.3.	Jiné závazky		122	5 378	5 377
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	3 707	378
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	774	-682
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130	2 000	1000
C.II.8.	Závazky ostatní		133	933	60
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	6	6
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	97	24
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139	690	
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	140	30
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	22	
D.1.	Výdaje příštích období		142	22	

Sestaveno dne: 24.04.2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:	



## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

období končící k  
31.12.2022  
(v tisících Kč)

Allrisk Meridiem Investment, a.s.

Komárovská 20a

IČ. 08950971

617 00 Brno

		Období do 31.12.2022	Období do 31.12.2021
<b>P.</b>	<b>Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>1 094</b>	<b>3 725</b>
	<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	507	122
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-3 898	-978
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv		
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv		
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku		
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	-3 898	-978
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace		
<b>A.*</b>	<b>Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>	<b>-3 391</b>	<b>-856</b>
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	4 345	4 499
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	1 066	1 164
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	3 279	3 335
A.2.3.	Změna stavu zásob		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku		
<b>A.**</b>	<b>Čistý provozní peněžní tok před zdaněním</b>	<b>954</b>	<b>3 643</b>
A.3.	Vyplacené úroky	-7 338	-7 190
A.4.	Přijaté úroky	11 236	8 168
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-23	-20
A.6.	Přijaté podíly na zisku		
<b>A.***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>4 829</b>	<b>4 601</b>
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-17 857	-7 232
<b>B.***</b>	<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>-17 857</b>	<b>-7 232</b>
	<i>Peněžní toky z finančních činností</i>		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	12 150	0
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu		
C.2.1.	Peněžní zvýšení základního kapitálu		
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů		
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku		
C.2.7.	Jiné změny vlastního kapitálu		
<b>C.***</b>	<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>12 150</b>	<b>0</b>
<b>F.</b>	<b>Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>-878</b>	<b>-2 631</b>
<b>R.</b>	<b>Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>216</b>	<b>1 094</b>

# Příloha k účetní závěrce za rok 2022

sestavené k 31.12.2022

## OBECNÉ ÚDAJE

**Obchodní firma:** Allrisk Meridiem Investment, a.s.  
**IČ:** 08950971  
**Sídlo:** Komárovská 263/20a, 61700 Brno  
**Právní forma:** akciová společnost  
**Předmět podnikání:** - pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

**Datum vzniku obchodní společnosti:** 17.2.2020

**Společníci, kteří mají podstatný nebo rozhodující vliv na této účetní jednotce:**

Jméno, obchodní firma	Výše vkladu v %
Allrisk Group, a.s.	98

**Změny a dodatky provedené v obchodním rejstříku v roce 2022:**

*V roce 2022 nebyla v OR provedena žádná změna.*

**Popis organizační struktury podniku a její zásadní změny v roce 2022:**

*Účetní jednotku vede a navenek zastupuje představenstvo.*

**Členové statutárního orgánu k 31.12.2022:**

*Ing. Ondřej Polák – člen představenstva*

*Jiří Toman – člen představenstva*

**Název a sídlo obchodní společnosti nebo družstva, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv:**

*–Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. , Tyršova 258, 664 42 Modřice, IČ05304202*

**Údaje o zaměstnancích:**

*Společnost nemá zaměstnance.*

**Výše odměn ostatních členů statutárních a dozorčích orgánů v roce 2022:**

*Nebyly poskytnuty.*

**Půjčky, úvěry, záruky a ostatní plnění (peněžní i nepeněžní) poskytnuté v roce 2022:**

**(v tis. Kč)**

společníkům	<i>nebyly</i>
statutárním a dozorčím org.	<i>nebyly</i>
řídícím orgánům	<i>nebyly</i>

## INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ

### 1. Způsob ocenění:

- **nakupovaných zásob a majetku**

*Společnost nenakupovala žádné zásoby a majetek.*

- **zásob vytvořených vlastní činností**

*Společnost nevytvářela zásoby ve vlastní režii.*

- **dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností**

*Společnost nevytvářela dlouhodobý majetek vlastní činností.*

- **cenných papírů a podílů, derivátů a části majetku a závazků zajištěné deriváty**

*Společnost oceňuje obchodní podíl v dceřiné společnosti v pořizovací ceně.*

### 2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období:

*Reprodukční pořizovací cena nebyla použita.*

### 3. Druhy nákladů souvisejících s pořízením, které se zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob:

*Nejsou.*

### 4. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období:

*Nejsou.*

### 5. Způsob stanovení opravných položek k majetku, zdroj informací pro stanovení výše opravných položek:

*Dle § 8a nebyly v roce 2022 vytvořeny opravné položky.*

*Dle § 8c nebyly v roce 2022 vytvořeny opravné položky.*

### 6. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek (účtovaný ve třídě 0) a použité odpisové metody při stanovení odpisů:

*Společnost nemá žádný odepisovaný dlouhodobý majetek.*

### 7. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu (uplatnění kurzů ČNB jako aktuálních či pevných kurzů s uvedením termínů jejich změn):

*Pro přepočet majetku a závazků vyjádřených v cizí měně na českou měnu je používán k okamžiku uskutečnění účetního případu, tj. v průběhu roku, denní kurz. Tímto kurzem se rozumí směnný kurz devizového trhu vyhlášený ČNB v den uskutečnění případu. Kurzové zisky a ztráty vznikající při úhradách se účtují podle povahy do nákladů (563) nebo výnosů (663).*

### 8. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou, změny reálné hodnoty a způsob jejich zaúčtování:

*Nebylo použito oceňování reálnou hodnotou.*

## DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

### 1. Hmotný a nehmotný majetek

#### a) Pronájem majetku

*Společnost nemá dlouhodobý hmotný majetek.*

#### b) Rozpis hmotného majetku, který je k 31.12.2022 zatížen zástavním právem popř. věcným břemenem, s uvedením povahy a formy tohoto zajištění:

*není*

### 2. Pohledávky

#### a) Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti k 31.12.2022

Pohledávky po splatnosti	tis. Kč
- do 180 dnů	999
- nad 180 dnů	0

#### b) Pohledávky s lhůtou splatnosti delší než 5 let:

*nejsou*

#### c) Pohledávky, určené k obchodování, oceněné reálnou hodnotou

*nejsou*

### 3. Závazky

#### a) Souhrnná výše závazků po lhůtě splatnosti k 31.12.2022

Závazky po splatnosti	tis. Kč
- do 180 dnů	0
- nad 180 dnů	0

#### b) Závazky s lhůtou splatnosti delší než 5 let:

*Nejsou*

#### c) Závazky kryté podle zástavního práva s uvedením povahy a formy tohoto zajištění k 31.12.2022.

*Nejsou*

#### d) Závazky (nepeněžní i peněžní) nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze k 31.12.2022 (např. záruky, finanční leasing):

*Společnost nemá, ani neměla závazky neuvedené v účetnictví.*

#### e) Bankovní úvěry a půjčky

*Společnost nemá žádné bankovní úvěry a půjčky.*

#### f) Výše splatných závazků pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti:

*Společnost nemá žádné závazky.*

**g) Výše splatných závazků veřejného zdravotního pojištění:**

*Společnost nemá žádné závazky.*

**h) Výše evidovaných daňových nedoplatků u místně příslušného finančního úřadu:**

*Společnost má uhrazeny všechny splatné daňové povinnosti.*

**V ostatních závazcích je dále evidována půjčka od mateřské společnosti ve výši 12.150tis.Kč, která byla v roce 2022 bezúročná.**

**Významnou částkou v závazcích je emise dluhopisů v objemu 120.000tis.Kč, tyto závazky jsou splatné v 04/2025.**

**4. Název účetní jednotky, která sestavuje konsolidovanou účetní jednotku:**

*Účetní jednotka nepodléhá konsolidaci.*

**5. Rozdělení zisku (způsob úhrady ztráty) předchozího účetního období, event. návrh na rozdělení zisku běžného účetního období:**

*Zisk bude ponechán ve společnosti jako nerozdělený zisk.*

**6. Zásoby**

*Nejsou.*

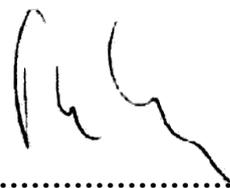
**7. Výnosy, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem**

Výnosový účet	Účtované operace
662	Úrokové výnosy

**8. Významné události, které se staly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky:**

- Na účetní jednotku nemá žádný negativní vliv současná situace na Ukrajině, proto předpokládáme nepřetržité fungování společnosti.*

**Datum : 24.4.2023**



.....  
**Člen představenstva**

### **13.3 Mezitímní neauditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023**

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Allrisk Meridiem Investment, a. s.

v plném rozsahu

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky místo podnikání, liší-li se od bydliště

ke dni **30.06.2023**

(v celých tisících Kč)

Komárovská 263/20a

Brno 17

617 00

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2023		08950971

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období		
			30.06.2023	30.06.2022	
A.	Výkonová spotřeba	Součet A.1. až A.3.	3	1 395	1 094
A. 3.	Služby		6	1 395	1 094
D.	Osobní náklady	Součet D.1. až D.2.	9	25	40
D. 1.	Mzdové náklady		10	25	40
F.	Ostatní provozní náklady	Součet F.1. až F.5.	24	5	
F. 3.	Daně a poplatky		27	5	
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-1 425	-1 138
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	5 809	5 371
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba		40	5 809	5 371
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	3 670	7 316
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	3 670	7 316
K.	Ostatní finanční náklady		47	1	1
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	2 138	-1 946
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	*(ř. 30) + *(ř. 48)	49	713	-3084
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50		
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	713	-3084
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	713	-3084
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	5 809	5 371

Sestaveno dne:	29.09.2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

**v plném rozsahu**

Allrisk Meridiem Investment, a. s.

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky místo podnikání, liší-li se od bydliště

**ke dni 30.06.2023**  
(v celých tisících Kč)

Komárovská 263/20a  
Brno 17  
617 00

1 x příslušnému finančnímuúřadu

Rok	Měsíc	IČ
2023		08950971

Označení a	AKTIVA b	čís.řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období	
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4	
	AKTIVA CELKEM	Součet A. až D.	1	157 230		157 230	146 852
B.	Stálá aktiva	Součet B.I. až B.III.	3	24 520		24 520	12 000
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	Součet III.1. až III.7.	27	24 520		24 520	12 000
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba		28	24 520		24 520	12 000
C.	Oběžná aktiva	Součet C.I. až C.IV.	37	131 604		131 604	132 355
C.II.	Pohledávky	Součet II.1. až II.3.	46	131 165		131 165	132 139
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky		47	130 200		130 200	130 200
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní		52	130 200		130 200	130 200
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky		56	130 200		130 200	130 200
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky		57	965		965	1 939
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní		61	965		965	1 939
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky		67	965		965	1 939
C.IV.	Peněžní prostředky	Součet IV.1. až IV.2.	71	439		439	216
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně		72	5		5	5
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech		73	434		434	211
D.	Časové rozlišení aktiv	Součet D.1. až D.3.	74	1 106		1 106	2 497
D.1.	Náklady příštích období		75	1 106		1 106	2 497

	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78		157 230		146 852
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79		6 309		5 595
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80		5 000		5 000
A.I.1.	Základní kapitál		81		5 000		5 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95		596		184
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96		596		184
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99		713		411
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101		150 921		141 235
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107		150 921		141 235
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108		147 330		137 528
C.I.1.	Vydané dluhopisy		109		120 000		120 000
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		111		120 000		120 000
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba		116		25 600		12 150
C.I.9.	Závazky – ostatní		119		1 730		5 378
C.I.9.3.	Jiné závazky		122		1 730		5 378
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123		3 591		3 707
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129		758		774
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130		2 000		2 000
C.II.8.	Závazky ostatní		133		833		933
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136		3		6
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138				97
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139		690		690
C.II.8.7.	Jiné závazky		140		140		140
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141				22
D.1.	Výdaje příštích období		142				22

Sestaveno dne:	26.02.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání	Pozn.:

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

období končící k  
30.06.2023  
(v tisících Kč)

Allrisk Meridiem Investment, a.s.

IČ. 08950971

Komárovská 20a

617 00 Brno

		Období do 30.06.2023	Období do 30.06.2022
<b>P.</b>	<b>Počáteční stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	216	1 094
	<i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</i>		
Z.	Výsledek hospodaření před zdaněním	713	-3 084
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-2 138	1 945
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv		
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv		
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv		
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku		
A.1.5.	Nákladové a výnosové úroky	-2 138	1 945
A.1.6.	Opravy o ostatní nepeněžní operace		
<b>A.*</b>	<b>Čistý provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>	<b>-1 425</b>	<b>-1 139</b>
A.2.	Změna stavu pracovního kapitálu	12 029	2 174
A.2.1.	Změna stavu pohledávek a časového rozlišení aktiv	2 365	-11 713
A.2.2.	Změna stavu závazků a časového rozlišení pasív	9 664	13 887
A.2.3.	Změna stavu zásob		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku		
<b>A.**</b>	<b>Čistý provozní peněžní tok před zdaněním</b>	<b>10 604</b>	<b>1 035</b>
A.3.	Vyplacené úroky	-3 670	-7 316
A.4.	Přijaté úroky	5 809	5 371
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost		-21
A.6.	Přijaté podíly na zisku		
<b>A.***</b>	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>12 743</b>	<b>-931</b>
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-12 520	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám		-12 779
<b>B.***</b>	<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>-12 520</b>	<b>-12 779</b>
	<i>Peněžní toky z finančních činností</i>		
C.1.	Změna stavu závazků z financování	0	12 800
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu		
C.2.1.	Peněžní zvýšení základního kapitálu		
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů		
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku		
C.2.7.	Jiné změny vlastního kapitálu		
<b>C.***</b>	<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>0</b>	<b>12 800</b>
<b>F.</b>	<b>Čistá změna peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>223</b>	<b>-910</b>
<b>R.</b>	<b>Konečný stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>439</b>	<b>184</b>

# Příloha k mezitímní účetní závěrce

sestavené k 30.6.2023

## OBECNÉ ÚDAJE

**Obchodní firma:** Allrisk Meridiem Investment, a.s.  
**IČ:** 08950971  
**Sídlo:** Komárovská 263/20a, 61700 Brno  
**Právní forma:** akciová společnost  
**Předmět podnikání:** - pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

**Datum vzniku obchodní společnosti:** 17.2.2020

**Společníci, kteří mají podstatný nebo rozhodující vliv na této účetní jednotce:**

Jméno, obchodní firma	Výše vkladu v %
Allrisk Group, a.s.	98

**Změny a dodatky provedené v obchodním rejstříku v roce 2023:**

*V roce 2023 nebyla v OR provedena žádná změna.*

**Popis organizační struktury podniku a její zásadní změny v roce 2023:**

*Účetní jednotku vede a navenek zastupuje představenstvo.*

**Členové statutárního orgánu k 30.6.2023:**

*Ing. Ondřej Polák – člen představenstva*

*Jiří Toman – člen představenstva*

**Název a sídlo obchodní společnosti nebo družstva, v nichž má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv:**

*–Allrisk DIVERSE Meridiem, s.r.o. , Tyršova 258, 664 42 Modřice, IČ05304202*

**Údaje o zaměstnancích:**

*Společnost nemá zaměstnance.*

**Výše odměn ostatních členů statutárních a dozorčích orgánů v roce 2023:**

*Nebyly poskytnuty.*

**Půjčky, úvěry, záruky a ostatní plnění (peněžní i nepeněžní) poskytnuté v roce 2023:**

**(v tis. Kč)**

společníkům	<i>nebyly</i>
statutárním a dozorčím org.	<i>nebyly</i>
řídícím orgánům	<i>nebyly</i>

## INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ

### 1. Způsob ocenění:

- **nakupovaných zásob a majetku**

*Společnost nenakupovala žádné zásoby a majetek.*

- **zásob vytvořených vlastní činností**

*Společnost nevytvářela zásoby ve vlastní režii.*

- **dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností**

*Společnost nevytvářela dlouhodobý majetek vlastní činností.*

- **cenných papírů a podílů, derivátů a části majetku a závazků zajištěné deriváty**

*Společnost oceňuje obchodní podíl v dceřiné společnosti v pořizovací ceně.*

### 2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období:

*Reprodukční pořizovací cena nebyla použita.*

### 3. Druhy nákladů souvisejících s pořízením, které se zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob:

*Nejsou.*

### 4. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období:

*Nejsou.*

### 5. Způsob stanovení opravných položek k majetku, zdroj informací pro stanovení výše opravných položek:

*Dle § 8a nebyly v roce 2023 vytvořeny opravné položky.*

*Dle § 8c nebyly v roce 2023 vytvořeny opravné položky.*

### 6. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek (účtovaný ve třídě 0) a použité odpisové metody při stanovení odpisů:

*Společnost nemá žádný odepisovaný dlouhodobý majetek.*

### 7. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu (uplatnění kurzů ČNB jako aktuálních či pevných kurzů s uvedením termínů jejich změn):

*Pro přepočet majetku a závazků vyjádřených v cizí měně na českou měnu je používán k okamžiku uskutečnění účetního případu, tj. v průběhu roku, denní kurz. Tímto kurzem se rozumí směnný kurz devizového trhu vyhlášený ČNB v den uskutečnění případu. Kurzové zisky a ztráty vznikající při úhradách se účtují podle povahy do nákladů (563) nebo výnosů (663).*

### 8. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou, změny reálné hodnoty a způsob jejich zaúčtování:

*Nebylo použito oceňování reálnou hodnotou.*

## DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

### 1. Hmotný a nehmotný majetek

#### a) Pronájem majetku

*Společnost nemá dlouhodobý hmotný majetek.*

#### b) Rozpis hmotného majetku, který je k 30.6.2023 zatížen zástavním právem popř. věcným břemenem, s uvedením povahy a formy tohoto zajištění:

*není*

### 2. Pohledávky

#### a) Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti k 30.6.2023

Pohledávky po splatnosti	tis. Kč
- do 180 dnů	0
- nad 180 dnů	0

#### b) Pohledávky s lhůtou splatnosti delší než 5 let:

*nejsou*

#### c) Pohledávky, určené k obchodování, oceněné reálnou hodnotou

*nejsou*

### 3. Závazky

#### a) Souhrnná výše závazků po lhůtě splatnosti k 30.6.2023

Závazky po splatnosti	tis. Kč
- do 180 dnů	757
- nad 180 dnů	0

#### b) Závazky s lhůtou splatnosti delší než 5 let:

*Nejsou*

#### c) Závazky kryté podle zástavního práva s uvedením povahy a formy tohoto zajištění k 30.6.2023

*Nejsou*

#### d) Závazky (nepeněžní i peněžní) nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze k 30.6.2023 (např. záruky, finanční leasing):

*Společnost nemá, ani neměla závazky neuvedené v účetnictví.*

#### e) Bankovní úvěry a půjčky

*Společnost nemá žádné bankovní úvěry a půjčky.*

#### f) Výše splatných závazků pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti:

*Společnost nemá žádné závazky.*

**g) Výše splatných závazků veřejného zdravotního pojištění:**

*Společnost nemá žádné závazky.*

**h) Výše evidovaných daňových nedoplatků u místně příslušného finančního úřadu:**

*Společnost má uhrazeny všechny splatné daňové povinnosti.*

**i) V ostatních závazcích je dále evidována půjčka od mateřské společnosti ve výši 25.600tis.Kč. Přestože je zápůjčka splatná na výzvu věřitele, Společnost ji vykazuje mezi dlouhodobými závazky, neboť ze strany mateřské společnosti bylo Společnosti potvrzeno, že nebude požadovat její splacení do jednoho roku od data této mezitímní účetní závěrky.**

**j) Významnou částkou v závazcích je emise dluhopisů v objemu 120.000tis.Kč, tyto závazky jsou splatné v 04/2025.**

**4. Název účetní jednotky, která sestavuje konsolidovanou účetní jednotku:**

*Účetní jednotka nepodléhá konsolidaci.*

**5. Rozdělení zisku (způsob úhrady ztráty) předchozího účetního období, event. návrh na rozdělení zisku běžného účetního období:**

*Zisk bude ponechán ve společnosti jako nerozdělený zisk.*

**6. Zásoby**

*Nejsou.*

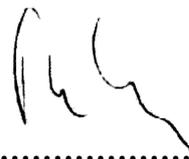
**7. Výnosy, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem**

Výnosový účet	Účtované operace
662	Úrokové výnosy

**8. Významné události, které se staly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky:**

- Na účetní jednotku nemá žádný negativní vliv současná situace na Ukrajině, proto předpokládáme nepřetržitě fungování společnosti.*

**Datum : 30.10.2023**



.....  
**Člen představenstva**