

DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ

NENÍ URČENO K UVEŘEJNĚNÍ, PUBLIKACI NEBO DISTRIBUCI, AŽ UŽ PŘÍMÉ ČI NEPŘÍMÉ, JAKÉKOLIV OSOBE NACHÁZEJÍCÍ SE VE SPOJENÝCH STÁTECH AMERICKÝCH, JEJICH TERITORIÍCH A ÚZEMÍCH (VČETNĚ PORTORIKY, AMERICKÝCH PANENSKÝCH OSTROVŮ, GUAMU, AMERICKÉ SAMOY, OSTROVU WAKE A SEVERNÍCH MARIAN), JAKÉHOKOLIV STÁTU SPOJENÝCH STÁTŮ AMERICKÝCH NEBO DISTRICT OF COLUMBIA (SPOJENÉ STÁTY AMERICKÉ) NEBO JAKÉMUKOLIV OBČANU SPOJENÝCH STÁTŮ AMERICKÝCH (VE SMYSLU NAŘÍZENÍ S PODLE ZÁKONA O CENNÝCH PAPIRECH SPOJENÝCH STÁTŮ AMERICKÝCH Z ROKU 1933, V PLATNÉM ZNĚNÍ (ZÁKON O CENNÝCH PAPIRECH USA)) NEBO NA JEHO ÚČET ČI ZA ÚČELEM JEHO ZISKU (NEBO DO JAKÉKOLIV JINÉ JURISDIKCE, KDE JE TAKOVÉ UVEŘEJNĚNÍ, PUBLIKACE ČI DISTRIBUCE TOHOTO DOKUMENTU NEZÁKONNÉ.

Následující překlad shrnutí prospektu (**Prospekt**) dluhopisů dle českého práva s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 700.000.000 Kč (slovy: sedm set milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 1.050.000 000 Kč (slovy: jedna miliarda padesát milionů korun českých) splatných v roce 2025 vydávaných společností NUPEH CZ s.r.o. nebyl schválen ze strany České národní banky. Česká národní banka dále nezkoumala jeho soulad s původním zněním Prospektu. Tento český překlad shrnutí Prospektu byl vytvořen pouze pro informativní účely. Pro zamezení veškerých pochybností o možných rozporech nebo odlišnostech je rozhodující vždy originální verze Prospektu v anglickém jazyce, která je k dispozici na webové stránce <https://nupeh-cz.com/>. Prospekt byl schválen Českou národní bankou, nicméně toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Dluhopisů. Před učiněním investičního rozhodnutí by si potenciální investoři do Dluhopisů měli přečíst Prospekt, aby plně pochopili potenciální rizika a výnosy spojené s rozhodnutím investovat do Dluhopisů.

TENTO DOKUMENT JE PROPAGAČNÍM SDĚLENÍM.

Nic v tomto dokumentu nepředstavuje nabídku na prodej ani snahu o získání nabídky na koupi cenných papírů. Tento dokument nesmí být přeposílán ani distribuován žádné jiné osobě a nesmí být žádným způsobem reprodukován, zejména nesmí být přeposílán žádné osobě ze Spojených států amerických ani na žádnou adresu ve Spojených státech amerických a nedodržení tohoto pokynu může způsobit porušení Zákona o cenných papírech USA či příslušných zákonů jiných zemí.

I. SHRUTÍ

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

1. Úvod a upozornění

Upozornění	<p>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků.</p> <p>Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na vyplacení úroků z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů.</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</p>
Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)	<p>Název Dluhopisů je NUPEH CZ 5,90/25.</p> <p>ISIN Dluhopisů přidělený Centrálním depozitářem je CZ0003524795.</p>
Identifikační a kontaktní údaje Emitenta	<p>Emitentem Dluhopisů je společnost NUPEH CZ s.r.o., se sídlem Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4, identifikační číslo: 077 57 662, LEI: 3157002FXYZ444Q6BD33, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp.zn. C 307124.</p> <p>Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 383 nebo prostřednictvím e-mailové adresy info@nupeh-cz.com.</p>
Identifikační a kontaktní údaje osoby nabízející Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	<p>Emitent bude Dluhopisy nabízet veřejnosti prostřednictvím Manažera, společnosti J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, identifikační číslo: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp.zn. B 1731.</p> <p>Společnost J&T BANKA, a.s., je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 300 nebo prostřednictvím e-mailové adresy DealingCZ@jtbank.cz.</p> <p>Emitent prostřednictvím Kótačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 30. října 2020. Kótačním agentem je společnost J & T BANKA, a.s., která může být kontaktována způsobem uvedeným výše.</p>
Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt	<p>Prospekt byl schválen ČNB jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu.</p> <p>ČNB lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.</p>
Datum schválení Prospektu	<p>Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2020/122025/CNB/570 ke sp. zn. S-SP-2020/00047/CNB/572 ze dne 30. září 2020, které nabylo právní moci dne 1. října 2020.</p>

2. Klíčové informace o Emitentovi

2.1 Kdo je emitentem Dluhopisů?

Sídlo a právní forma Emitenta, jeho LEI, právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost, a země registrace	<p>Emitent je společnost s ručením omezeným založená podle práva České republiky, se sídlem Antala Staška 1859/34, Krč, 140 00 Praha 4, identifikační číslo: 077 57 662, LEI: 3157002FXYZ444Q6BD33, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp.zn. C 307124.</p> <p>Právní předpisy, kterými se Emitent řídí při své činnosti, jsou zejména Občanský zákoník, Zákon o obchodních korporacích a Živnostenský zákon.</p>
Hlavní činnosti Emitenta	<p>Hlavní činností Emitenta je poskytování finančních prostředků získaných prostřednictvím Emise přidruženým subjektům ve Skupině prostřednictvím úvěrů, půjček nebo jiných forem financování. Emitent nyní nevykonává žádné jiné činnosti.</p>

Největší společníci Emitenta včetně toho, zda je přímo či nepřímo vlastněn nebo ovládán a kým	Emitent je vlastněn Ručitelem, který vlastní podíly představující 100 % základního kapitálu a hlasovacích práv Emitenta. Proto je Emitent přímo ovládán Ručitelem. Emitent je součástí skupiny, kterou tvoří Ručitel a jeho Dceřiné společnosti.
Klíčové řídicí osoby Emitenta	Jedinou jednatelkou Emitenta je paní Natalia Zolotarova, narozená 2. května 1977.
Auditor Emitenta	Auditorem Emitenta je společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., identifikační číslo: 496 19 187, se sídlem Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8.

2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

Klíčové finanční informace o Emitentovi	Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta.		
	Výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč):		
		31. prosinec 2019	1. leden 2019
	Provozní zisk (ztráta)	-370	0
	Výkaz o finanční situaci (v tis. Kč):		
		31. prosinec 2019	1. leden 2019
	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	382	0
Výkaz peněžních toků (v tis. Kč):			
	Období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019		
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-202		
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	2		
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0		

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

Hlavní rizika specifická pro Emitenta	<p>Z Emitentova pohledu jsou hlavní rizikové faktory, které by mohly mít nepříznivý dopad na jeho finanční a ekonomické postavení, podnikání a schopnost splácet dluhy z Dluhopisů, tyto:</p> <p>(a) Riziko sekundární závislosti – Emitent je součástí skupiny, která se skládá z Ručitele a jeho přímých a nepřímých dceřiných společností. Proto je Emitent vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Skupiny, jejíž činnosti zahrnují investování do sektoru nemovitostí na Ukrajině. Vzhledem k závislosti Emitenta na Skupině se na schopnosti Emitenta splácet jeho dluhy z Emise mohou nepříznivě projevit veškeré rizikové faktory vztahující se ke Skupině. Riziko sekundární závislosti může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.</p> <p>(b) Riziko účelově založené společnosti - Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování, která nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit jeho dluhy.</p>
--	---

3. Klíčové informace o Dluhopisech

3.1 Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?

Dluhopisy	<p>Dluhopisy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry se splatností v roce 2025 a ponosou pevný úrokový výnos 5,9 % p.a.</p> <p>Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Očekávaná celková jmenovitá hodnota Emise je 700 000 000 Kč (slovy: sedm set milionů korun českých), s možností celkovou jmenovitou hodnotu navýšit až na 1 050 000 000 Kč (slovy: jedna miliarda padesát milionů korun českých). Celkový počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 70 000, pokud celková jmenovitá hodnota Emise</p>
------------------	---

	<p>nepřekročí 700 000 000 Kč, nebo 105 000, pokud celková jmenovitá hodnota Emise bude navýšena na 1 050 000 000 Kč.</p> <p>Datum emise je 30. října 2020. Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je 30. říjen 2025.</p> <p>Dluhopisy jsou vydávány dle Zákona o dluhopisech.</p> <p>ISIN Dluhopisů přidělený Centrálním deponitářem je CZ0003524795.</p>
Měna Dluhopisů	Koruna česká (Kč)
Práva spojená s Dluhopisy	<p>Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky.</p> <p>Ručitel ani žádná jiná osoba nemá žádné předkupní ani výměnné právo ve vztahu k Dluhopisům ani jiné právo na přednostní úpis ve vztahu k Dluhopisům.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výplatu úroků. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, Emitent každý Dluhopis splatí v jeho jmenovité hodnotě jednorázovou platbou ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzi Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech a Emisními podmínkami. Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. V souladu se Zákonem o dluhopisech je společný zástupce oprávněn (i) jménem všech Vlastníků dluhopisů vykonávat práva spojená s Dluhopisy v rozsahu stanoveném v usnesení přijatém na schůzi Vlastníků dluhopisů, (ii) provádět dohled nad dodržováním Emisních podmínek Emitentem a (iii) jménem všech Vlastníků dluhopisů vykonávat veškeré další úkony a chránit zájmy Vlastníků dluhopisů v rozsahu a způsobem stanoveným v usnesení přijatém na schůzi Vlastníků dluhopisů.</p> <p>Počínaje Datem emise (vyjímaje toto datum) má Emitent právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy (částečně nebo úplně), přičemž toto právo může uplatnit, pouze pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným dnem předčasné splatnosti. Částečné splacení Dluhopisů může Emitent provést pouze ke Dni předčasné splatnosti, které bude Datem výplaty úroků. Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti, a mimořádný úrokový výnos.</p> <p>Pokud k předčasnému splacení z rozhodnutí Emitenta dojde mezi:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Datem emise (včetně tohoto data) a prvním výročím Data emise (včetně tohoto data), bude mimořádný úrok činit 5,00 % z celkové částky mimořádného (částečného nebo úplného) splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů; (b) prvním (vyjímaje toto datum) a druhým výročím (včetně tohoto data) Data emise, bude mimořádný úrok činit 2,00 % z celkové částky mimořádného (částečného nebo úplného) splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů; (c) druhým (vyjímaje toto datum) a třetím výročím (včetně tohoto data) Data emise, bude mimořádný úrok činit 1,00 % z celkové částky mimořádného (částečného nebo úplného) splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů; (d) třetím (vyjímaje toto datum) a čtvrtým výročím (včetně tohoto data) Data emise, bude mimořádný úrok činit 0,50 % z celkové částky mimořádného (částečného nebo úplného) splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů; a (e) čtvrtým (vyjímaje toto datum) a pátým výročím (včetně tohoto data) Data emise, nebude Emitentem vyplácen žádný mimořádný úrokový výnos. <p>Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.</p>
Relativní pořadí přednosti Dluhopisů v rámci kapitálové struktury Emitenta v případě platební neschopnosti Emitenta	<p>Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Finanční zárukou a Zajištěním, 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 stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, které na základě kogentních ustanovení právních předpisů mají přednostní postavení. Za stejných podmínek je Emitent povinen jednat se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.</p>
Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

Výnos Dluhopisů	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,9 % p.a. Úroky budou přirůstat od prvního dne každého Úrokového období do posledního dne, který toto Úrokové období obsahuje. Úroky budou vypláceny za každé Úrokové období pololetně zpětně, vždy k 30. dubnu a k 30. říjnu každého roku.

3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

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

3.3 Je za dluhopisy poskytnuta záruka?

Stručný popis povahy a rozsahu záruky	<p>Závazky Emitenta z Dluhopisů budou v souladu s Emisními podmínkami zajištěny finanční zárukou vzniklou na základě záruční listiny ve smyslu § 2020 a násl. Občanského zákoníku vystavenou Ručitelem.</p> <p>Závazky Emitenta z Dluhopisů, jakož i závazky Ručitele z Finanční záruky, budou dále v souladu s Emisními podmínkami zajištěny zajištěním zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění, a to zástavním právem prvního pořadí k:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Akciím WGL; (b) Akciím EGL; (c) Akciím APV; (d) Akciím MS 1; (e) Akciím PMS 2; (f) Akciím ServiceCo; (g) Nemovitosti WGL; (h) Nemovitosti Piramida; (i) Nemovitosti EGL; (j) Nemovitosti PMS 1; (k) Nemovitosti PMS 2; (l) Pohledávkám NUPEH 1; (m) Pohledávkám NUPEH 2; (n) Pohledávkám NUPEH 3; (o) Pohledávkám NUPEH 4; (p) Pohledávkám NUPEH 5; (q) Pohledávkám z bankovních účtů WGL; (r) Pohledávkám z bankovních účtů APV; (s) Pohledávkám z bankovních účtů EGL; (t) Pohledávkám z bankovních účtů PMS 1; (u) Pohledávkám z bankovních účtů PMS 2; (v) Pohledávkám z bankovních účtů ServiceCo; (w) Podílu; (x) Pohledávkám z bankovních účtů Ručitele; (y) Pohledávkám z bankovních účtů Emitenta; (z) Zastavenému majetku a (aa) Vnitroskupinovým pohledávkám.
Stručný popis Ručitele, včetně jeho LEI	<p>Ručitelem je společnost New Ukraine PE Holding Limited, se sídlem 16 Iouniou1943, 9 AREA A, Flat/Office 202, 3022, Limassol, Kypr, založená a zapsaná na Kypru podle zákona o obchodních společnostech, kapitola 113 kyperských zákonů, s registračním číslem HE 358309, LEI: 254900ID57LI5XI5KI72.</p> <p>Ručitel je holdingová společnost založená pro řízení obchodních nemovitostí. K datu tohoto Prospektu byly Ručitelovy investice představovány následujícími projekty:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Piramida: nákupní centrum s hrubou pronajimatelnou plochou 12 817 metrů čtverečních; (b) East Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajimatelnou plochou 49 198 metrů čtverečních;

	<p>(c) West Gate Logistic: sklad třídy A s hrubou pronajímatelnou plochou 96 221 metrů čtverečních a s ním spojeným pozemkem o výměře 15 ha;</p> <p>(d) Property Management Solutions One: business centrum třídy A „Eurasia“ s hrubou pronajímatelnou plochou 27 996 metrů čtverečních a</p> <p>(e) Property Management Solutions Two: business centrum třídy A „Prime“ s hrubou pronajímatelnou plochou 8 853 metrů čtverečních a s ním spojeným pozemkem o výměře 0,15 ha.</p>																														
Auditor Ručitele	Auditorem Ručitele je společnost KPMG Limited, založená a zapsaná na Kypru podle Zákona o obchodních společnostech, s registračním číslem HE 132822.																														
Příslušné klíčové finanční informace pro účely posouzení schopnosti Ručitele dostát svým závazkům vyplývajícím ze záruky	<p>Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Ručitele.</p> <p>Individuální výkaz zisku a ztrát (v tis. USD):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Rok do 31. prosince 2019</th> <th>Rok do 31. prosince 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</td> <td>34 161</td> <td>22 645</td> </tr> </tbody> </table> <p>Rozvaha (v tis. USD):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Rok do 31. prosince 2019</th> <th>Rok do 31. prosince 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aktiva celkem</td> <td>185 505</td> <td>167 546</td> </tr> <tr> <td>Vlastní jmění celkem</td> <td>150 835</td> <td>120 526</td> </tr> <tr> <td>Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)</td> <td>29 613</td> <td>43 530</td> </tr> </tbody> </table> <p>Přehled o peněžních tocích (v tis. USD):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Rok do 31. prosince 2019</th> <th>Rok do 31. prosince 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</td> <td>17 864</td> <td>101</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</td> <td>(16 297)</td> <td>(6 002)</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Účetní výkazy Ručitele za rok 2019 a účetní výkazy Ručitele za rok 2018 byly ověřeny Auditorem Ručitele, který ohledně výše uvedených výkazů vydal výrok bez výhrad. Pokud je Ručiteli známo, mezi datem nejnovějších auditovaných účetních výkazů, tj. 31. prosincem 2019, a datem tohoto Prospektu nedošlo v Ručitelově výhledu k žádným podstatným nepříznivým změnám a ve finanční ani podnikatelské situaci Ručitele nedošlo k žádným podstatným změnám, není-li v tomto Prospektu uvedeno jinak.</p>		Rok do 31. prosince 2019	Rok do 31. prosince 2018	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	34 161	22 645		Rok do 31. prosince 2019	Rok do 31. prosince 2018	Aktiva celkem	185 505	167 546	Vlastní jmění celkem	150 835	120 526	Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	29 613	43 530		Rok do 31. prosince 2019	Rok do 31. prosince 2018	Čisté peněžní toky z provozní činnosti	17 864	101	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	(16 297)	(6 002)	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0	0
	Rok do 31. prosince 2019	Rok do 31. prosince 2018																													
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	34 161	22 645																													
	Rok do 31. prosince 2019	Rok do 31. prosince 2018																													
Aktiva celkem	185 505	167 546																													
Vlastní jmění celkem	150 835	120 526																													
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	29 613	43 530																													
	Rok do 31. prosince 2019	Rok do 31. prosince 2018																													
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	17 864	101																													
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	(16 297)	(6 002)																													
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0	0																													
Stručný popis nejvýznamnějších rizikových faktorů týkajících se Ručitele a Skupiny	<p>Ručitel je investiční a holdingová společnost, což znamená, že pokud Dceřiné společnosti nedosáhnou zisku, nebudou schopné vyplácet Ručiteli podíl na zisku ve formě dividend nebo splacení vnitroskupinového úvěru. Ručitel je tedy nepřímo ovlivněn rizikovými faktory, které se týkají podnikání Dceřiných společností.</p> <p>Níže jsou uvedeny hlavní rizikové faktory, které by mohly mít nepříznivý dopad na finanční a ekonomické postavení a podnikání Ručitele a Skupiny:</p> <p>(a) Současná pandemie COVID-19 by mohla nepříznivě ovlivnit podnikání Skupiny – Vypuknutí epidemie COVID-19 a její rozvinutí v globální pandemii má a jistě bude mít značně nepříznivé dopady na ukrajinskou ekonomiku.</p> <p>(b) Skupina je závislá na externích dodavatelích, kteří provádějí a rozšiřují její projekty – Závislost Skupiny na generálních dodavatelích a individuálních dodavatelích rovněž vystavuje Skupinu rizikům spojeným se špatnou prací a pracovní etikou těchto dodavatelů a jejich subdodavatelů a zaměstnanců, stavebními vadami a finanční nestabilitou dodavatelů a jejich subdodavatelů.</p> <p>(c) Úvěrové riziko – Ručitel poskytuje nezajištěné úvěry svým Dceřiným společnostem. Splacení těchto úvěrů závisí na provozních výsledcích společností, do kterých Ručitel investuje a které vlastní nemovitosti vytvářející tržby. Pokud tyto společnosti nebudou schopny splácet úvěry poskytnuté Ručitelem, mělo by to dopad na podnikání Ručitele a Skupiny.</p> <p>(d) Legislativní kroky provedené ukrajinskou vládou v reakci na pandemii COVID-19 mají dopad na podnikání Skupiny – V reakci na pandemii COVID-19 přijal ukrajinský parlament řadu zákonů podporujících nájemníky v době omezených možností pohybu mimo bydliště tak, že jim umožnil požadovat od pronajímatelů snížení nájemného, pokud nájemníci neměli objektivní možnost užívat pronajatou nemovitost. V důsledku toho Skupina v 1. pololetí 2020 zaznamenala</p>																														

	<p>meziroční pokles svého čistého provozního zisku o 9,0 %¹. Vedle omezení souvisejících s COVID-19, které vyhlásily ukrajinské místní orgány v březnu 2020, byl tento pokles způsoben také devalvaci ukrajinské hřivny v 1. pololetí 2020 o 13 %.</p> <p>(e) Vlastnická nebo nájemní práva Skupiny k pozemkům mohou být napadena – Existuje riziko, že by státní registry nebo třetí strany mohly napadnout vlastnická nebo nájemní práva k pozemkům kvůli důvodu jejich vzniku, předchozích zápisů nebo z jiných důvodů. To by pro Skupinu mohlo znamenat dodatečné náklady a rizika ve vztahu k vlastnickým právům.</p> <p>(f) Rizika související s nemovitostmi – Nemovitosti a majetek související s nemovitostmi je obtížné ocenit v důsledku jedinečné povahy každé nemovitosti a v důsledku skutečnosti, že nemusí existovat likvidní trh nebo mechanismus pro tvorbu ceny. V důsledku toho ocenění podléhají značné nejistotě.</p>
--	--

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

Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	<p>Ve vztahu k Dluhopisům existují především následující rizikové faktory:</p> <p>(a) Riziko nesplacení a rizika spojená s případným odkupem Dluhopisů Emitentem – Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení.</p> <p>(b) Riziko úrokové sazby z Dluhopisů – Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je jmenovitá úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (tržní úroková sazba) se obvykle mění každý den.</p> <p>(c) Riziko předčasného splacení – Pokud dojde k úplnému nebo částečnému předčasnému splacení Dluhopisů včetně případů, kdy k tomu dojde bez souhlasu konkrétního Vlastníka dluhopisů, v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.</p> <p>(d) Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP – Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.</p> <p>(e) Poplatky – Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě či prodeje Dluhopisů nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem.</p> <p>(f) Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů – Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí.</p>
---	--

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

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

Obecné podmínky veřejné nabídky	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky domácím a zahraničním kvalifikovaným a jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům v České republice a Slovenské republice (pokud se Emitent rozhodne požádat ČNB o notifikaci schválení Prospektu NBS) a vybraným kvalifikovaným investorům a jiným potenciálním investorům v zahraničí za podmínek, které osobě nabízející cenné papíry neukládají povinnost vypracovat a zveřejnit prospekt v souladu s právními předpisy příslušné jurisdikce. Investoři mohou Dluhopisy upisovat také přímo u Emitenta.</p> <p>V rámci veřejné nabídky budou investoři kontaktováni Manažerem, zejména prostředky vzdálené komunikace, a budou vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (Objednávka), přičemž aby se investor mohl účastnit veřejné nabídky, je povinen předložit platný doklad totožnosti.</p>
Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky	<p>Veřejná nabídka Dluhopisů prováděná Manažerem může trvat od 1. října 2020 do 29. září 2021 (včetně tohoto data).</p> <p>V souvislosti s podáním Objednávky mají investoři povinnost uzavřít nebo mít uzavřenou smlouvu s Manažerem pro účely jako je otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené Centrálním depozitářem (pokud si již neotevřeli majetkový účet u jiného účastníka Centrálního depozitáře) nebo podrobné evidence cenných papírů Manažerem a podávání pokynů k obstarání koupě Dluhopisů podle</p>

¹ Na základě neauditovaných údajů Emitenta.

	<p>takové smlouvy, nebo je Manažer může vyzvat k předložení požadovaných dokumentů a identifikačních údajů.</p> <p>Koupě Dluhopisů od Manažera je podmíněna uzavřením smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podáním pokynu k obstarání koupě Dluhopisů podle takové smlouvy. V rámci veřejné nabídky v České republice bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím své centrály v Praze a v případě veřejné nabídky ve Slovenské republice prostřednictvím své pobočky J & T BANKA, a.s., pobočka zahraniční banky, Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, Slovenská republika.</p>
Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	<p>Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 30. října 2020.</p> <p>Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (delivery versus payment) prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.</p>
Plán distribuce Dluhopisů	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky domácím a zahraničním kvalifikovaným a jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům v České republice a Slovenské republice (pokud se Emitent rozhodne notifikovat (passportovat) Prospekt NBS) a vybraným kvalifikovaným investorům a dalším potenciálním investorům v zahraničí, za podmínek, které osobě nabízející cenné papíry neukládají povinnost vypracovat a zveřejnit prospekt v souladu s právními předpisy příslušné jurisdikce. Veřejná nabídka Dluhopisů prováděná Manažerem může trvat od 1. října 2020 do 29. září 2021 (včetně tohoto data).</p> <p>V rámci veřejné nabídky budou investoři kontaktováni Manažerem, zejména prostředky vzdálené komunikace, a budou vyzváni k podání objednávky ke koupi dluhopisů (Objednávka), přičemž aby se investor mohl účastnit veřejné nabídky, je povinen předložit platný doklad totožnosti.</p> <p>Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, není stanovena. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, je omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn Objednávky investorů krátit dle své úvahy (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora).</p> <p>Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> <p>Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty.</p> <p>Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.</p>
Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo Nabídkou	<p>Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy Emise, tj. náklady na odměnu Manažera, náklady na auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s Emisí či jejím umístěním na trhu, nepřevyší 3,3 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise (tj. 23 000 000 Kč). Čistý výtěžek Emise pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise) bude cca 677 000 000 Kč.</p> <p>Investoři, kteří Dluhopisy upíší nebo koupí prostřednictvím Manažera v České republice, resp. jeho centrály v Praze, zaplatí poplatky spojené s nabytím Dluhopisů podle Manažerova sazebníku platného v den transakce. Tyto náklady činí 0,15 % z objemu transakce, avšak nejméně 2 000 Kč. Standardní aktuální sazebník Manažera je zveřejněn na jeho internetové stránce www.jtbank.cz v sekci „Užitečné informace“ v podsekcí „Sazebník poplatků“ (sazebník platný od 14. září 2020). Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou (tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí, apod.).</p> <p>Investor, který Dluhopisy upíše nebo koupí prostřednictvím společnosti J&T BANKA ve Slovenské republice, zaplatí poplatky v souladu s aktuálním sazebníkem slovenské pobočky společnosti J&T BANKA platným v den transakce. K datu tohoto Prospektu se poplatky rovnají 0,60 % objemu transakce. Pokud transakce bude vypořádána prostřednictvím jiného účtu než účtu držitele, tento poplatek činí 1 % z objemu transakce, avšak nejméně 480 EUR. Standardní aktuální sazebník slovenské pobočky společnosti J&T BANKA je zveřejněn na její internetové stránce www.jtbanka.sk v sekci „Užitočné informácie“ v podsekcí „Úrokové sadzby a poplatky“, verze <i>Sadzobník poplatkov časť I - fyzické osoby nepodnikatelia, účinný od 15. 8. 2020 and Sadzobník poplatkov časť II - právnické osoby a fyzické osoby podnikatelia, účinný od 15. 8. 2020.</i></p>

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

Popis Osob nabízející cenné papíry	<p>Dluhopisy budou veřejnosti nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera:</p> <p>J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, identifikační číslo: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp.zn. B 1731.</p> <p>Společnost J&T BANKA, a.s., je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 300 nebo prostřednictvím e-mailové adresy DealingCZ@jtbank.cz.</p>
Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	<p>Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 30. října 2020. Kotačním agentem je společnost J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, identifikační číslo: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp.zn. B 1731.</p> <p>Společnost J&T BANKA, a.s., je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 300 nebo prostřednictvím e-mailové adresy DealingCZ@jtbank.cz.</p>

4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů	<p>Čistý výtěžek Emise bude použit pro účely vnitroskupinového úvěru poskytnutého Emitentem Ručiteli, přičemž prostředky z vnitroskupinového úvěru Ručitel následně použije na výplaty dividend.</p>
Uvedení, zda je nabídka předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí	<p>Dluhopisy budou umístěny na trh Manažerem.</p> <p>Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů vydaných v tranších po Datu emise tak bude činěna na bázi tzv. „best efforts“. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzali pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.</p>
Nejvýznamnější střety zájmů týkající se nabídky nebo přijetí k obchodování	<p>Emitent si není vědom žádného zájmu osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný, vyjma zájmů Manažera, který Dluhopisy umístí na trh, a Aranžera.</p> <p>J&T BANKA působí též v pozici Administrátora, Kotačního agenta a Agentu pro zajištění.</p>