

# ZÁKLADNÍ PROSPEKT

**GFF Invest s.r.o.**

**Dluhopisový program  
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 250.000.000,-- Kč  
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**“) společnosti GFF Invest s.r.o., se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, IČ: 094 94 324, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, pod sp. zn. C 119281 (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 250.000.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých), (dále jen „**Dluhopisy**“). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise, činí 10 let. Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2021.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“ nebo též „**Nařízení o prospektu**“). Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 9.3.2022 a údaje v něm jsou platné pouze k tomuto dni. **Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) č. j. 2022/025779/CNB/570 ze dne 9.3.2022, které nabylo právní moci dne 25.3.2022. Základní prospekt pozbyde platnosti 24.3.2023. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti prospektu.**

**ČNB schválila tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129. ČNB schválením Základního prospektu nepotvrzuje kvalitu Emitenta ani kvalitu Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.**

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“), který bude obsahovat konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 Nařízení 2017/1129 a bude se skládat z doplňku Dluhopisového programu, tj. doplňku společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi (dále jen „**Doplňek dluhopisového programu**“) a rovněž podmínek nabídky Dluhopisů („dále jen „**Podmínky nabídky**“), jakož i dalších informací 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 Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem tvořily prospekt příslušné Emise.

V Doplňku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, ISIN, 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 Dluhopisového programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole Společné emisní podmínky dluhopisů v tomto Základním prospektu.

Emitent nebude žádat o přijetí kterékoliv Emise k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů. V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů až po jejím vydání, rozšíří Emitent Doplňek dluhopisového programu uveřejněný nejpozději k datu emise o Podmínky nabídky poté, co rozhodne o takové formě umístění Dluhopisů. Konečné podmínky nabídky budou uveřejněny a sděleny Emitentem České národní bance (dále také jen „**ČNB**“) co nejdříve od okamžiku veřejné nabídky Dluhopisů a pokud možno před započítáním veřejné nabídky.

Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího prospektu.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do doby ukončení doby trvání nabídky budou uvedeny v dodatku k Základnímu prospektu v souladu s čl. 23 Nařízení 2017/1129 (dále jen „**Dodatek k základnímu prospektu**“). Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn tak, aby emise Dluhopisů byla nabízena na základě aktuálního Základního prospektu.

Zájemci o koupi Dluhopisů by měl 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, Konečné podmínky, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Základním prospektu formou odkazu budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise> a dále také na požádání bezplatně na adrese sídla Emitenta Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, a to v pracovní dny v době od 9.00 do 15.00 hod. Informace uvedené na webových stránkách, vyjma auditované řádné účetní závěrky ke dni 31.12.2020 a auditované mezitímní účetní závěrky ke dni 30.9.2021, nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

Na rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídku, prodej nebo koupi Dluhopisů se vztahují určitá omezení. Upisovatelé jednotlivé Emise a všechny další osoby, jimž se tento Základní prospekt dostane do dispozice, jsou povinni dodržovat příslušná zákonná omezení.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou i v některých zemích omezeny zákonem. 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 držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

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

*TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA*



## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je Základním prospektem Dluhopisového programu ve smyslu článku 8 Nařízení o prospektu. Tento Základní prospekt též obsahuje znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu (viz kap. Společné emisní podmínky).

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. 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 (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA), jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, případném dodatku Základního prospektu a v příslušných Konečných podmínkách. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi, nabídkovém, resp. Dluhopisovém programu nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. Na žádná taková jiná 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 Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.

Informace obsažené v kapitolách Zdanění a devizová regulace v České republice a Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Základního prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo 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 poradcce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky či zemí, jejichž jsou rezidenty, a případně též jiných relevantních států, a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu, 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.

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

Emitent bude v souladu s obecně závaznými právními předpisy uveřejňovat výroční zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a své finanční výkazy a plnit ostatní informační povinnosti.

Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Základního prospektu v českém jazyce.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních předpisů. Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

## OBSAH

I.	OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU .....	9
II.	RIZIKOVÉ FAKTORY .....	11
III.	ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA .....	19
1.	ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM .....	19
1.1.	ODPOVĚDNÉ OSOBY .....	19
1.2.	PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB .....	19
1.3.	PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVY ZNALCŮ .....	19
1.4.	ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN .....	19
1.5.	PROHLÁŠENÍ O SCHVÁLENÍ ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU .....	19
2.	OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI .....	20
3.	RIZIKOVÉ FAKTORY .....	20
4.	ÚDAJE O EMITENTOVĚ .....	20
4.1.	HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA .....	20
4.2.	NEDÁVNÉ UDÁLOSTI SPECIFICKÉ PRO EMITENTA .....	21
4.3.	ÚVĚROVÁ HODNOCENÍ .....	21
4.4.	STRUKTURA VÝPŮJČEK A ÚVĚRŮ .....	21
4.5.	POPIS OČEKÁVANÉHO FINANCOVÁNÍ EMITENTA .....	22
5.	PŘEHLED PODNIKÁNÍ .....	22
5.1.	HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA .....	22
5.2.	HLAVNÍ TRHY .....	26
6.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA .....	26
6.1.	POPIS SKUPINY, JÍŽ JE EMITENT ČLENEM A POSTAVENÍ EMITENTA VE SKUPINĚ .....	26
6.2.	ZÁVISLOST EMITENTA NA JINÝCH ČLENECH SKUPINY .....	28
7.	ÚDAJE O TRENDĚCH .....	29
7.1.	PROHLÁŠENÍ O TOM, ŽE NEDOŠLO K ŽÁDNÉ VÝZNAMNÉ NEGATIVNÍ ZMĚNĚ VYHLÍDEK EMITENTA A FINANČNÍ VÝKONNOSTI SKUPINY .....	29
7.2.	INFORMACE O VŠECH ZNÁMÝCH TRENDĚCH, NEJISTOTÁCH, POPTÁVKÁCH, DLUŽÍCH NEBO UDÁLOSTECH .....	29
8.	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU .....	31
9.	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY .....	31
9.1.	JEDNATEL .....	31
9.2.	DOZORČÍ RADA .....	32
9.3.	STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ .....	32
10.	JEDINÝ SPOLEČNÍK .....	32
11.	FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A PASIVECH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH .....	32
11.1.	OVĚŘENÉ HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE ZA POSLEDNÍ DVA FINANČNÍ ROKY .....	32
11.2.	MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....	33
11.3.	ZMĚNA ROZHODNÉHO ÚČETNÍHO DNE .....	34

11.4.	ÚČETNÍ STANDARDY .....	34
11.5.	ZMĚNA ÚČETNÍHO RÁMCE .....	34
11.6.	OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH FINANČNÍ ÚDAJŮ .....	34
11.7.	SPRÁVNÍ, SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ .....	34
11.8.	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE SKUPINY .....	34
12.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE .....	35
12.1.	ZÁKLADNÍ KAPITÁL .....	35
12.2.	ZAKLADATELSKÁ LISTINA .....	35
13.	VÝZNAMNÉ SMLOUVY .....	35
14.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY .....	35
IV.	SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY .....	36
V.	UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU .....	49
VI.	FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY DLUHOPISŮ .....	51
VII.	ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE .....	61
VIII.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ .....	64
IX.	HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....	66
1.	AUDITOVANÁ ŘÁDNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA KE DNI 31.12.2020 VYPRACOVANÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI PŘEDPISY, VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA .....	66
2.	AUDITOVANÁ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA KE DNI 30.9.2021 VYPRACOVANÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI PŘEDPISY, VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA .....	83

## I. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 250.000.000,-- Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí 10 (deset) let. Dluhopisový program schválil statutární orgán Emitenta dne 14.12.2021.

Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasně splatit, a to za podmínek stanovených v čl. 5.2. společných emisních podmínek (čl. IV. základního prospektu). Stejně tak jsou vlastníci Dluhopisů oprávněni žádat předčasné splacení Dluhopisů z důvodu neplnění závazků ze strany Emitenta, a to za podmínek čl. 8.1. společných emisních podmínek a pokud to umožňuje Doplněk dluhopisového programu též na základě své žádosti, a to za podmínek čl. 8.2. společných emisních podmínek.

Pro každou Emisi Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent Doplněk dluhopisového programu. V příslušném Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum splatnosti jmenovité hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

Výnos Dluhopisů bude pevný. Dluhopisy tedy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplněku dluhopisového programu.

Celá jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, popř. ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Dluhopisy budou vydávány jako nezajištěné a nepodřízené.

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

Dluhopisy budou vydány jako listinné cenné papíry. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad.

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu budou nabídnuty k úpisu v České republice. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny, tzn. za podmínek, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů.

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

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý upisovatel oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, bude odpovídat jmenovité hodnotě jednoho Dluhopisu. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý nabyvatel oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou příslušné Emise dluhopisů.

Listinné Dluhopisy budou zaslány upisovatelům do 15 pracovních dnů ode dne, kdy dojde k platnému a účinnému upsání Dluhopisů, a to prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo, pokud o to investor požádá, osobně v sídle Emitenta/zprostředkovatele (pokud tohoto Emitent využije).

V případě distančního uzavírání smlouvy o úpisu je Emitent oprávněn objednávky na úpis Dluhopisů krátit, a to dle svého uvážení. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému upisovateli bude uvedena v potvrzení. Pokud již upisovatel uhradil ve prospěch bankovního účtu jmenovitou hodnotu všech původně v objednávce požadovaných Dluhopisů, bude případný přeplatek upisovatele odblokován a na základě pokynu upisovatele mu Emitent zašle případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet, ze kterého byly finanční prostředky odeslány. S Dluhopisy nelze začít obchodovat před tímto Potvrzením.

Detailní podmínky jednotlivých emisí vydaných na základě tohoto Základního prospektu, tj. zejména podmínky upsání, metody a lhůty pro splacení a připsání Dluhopisů, budou uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

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

## II. RIZIKOVÉ FAKTORY

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. Emitent s nejlepším vědomím předkládá výčet nejzávažnějších rizikových faktorů, které mohou významným způsobem negativně ovlivnit podnikatelskou činnost Emitenta.

Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů jsou spojeny s množstvím rizik (včetně rizika ztráty celé investice). Rizika, která Emitent považuje za nejdůležitější jsou uvedena dále v této části Základního prospektu. Výčet rizik není úplný a popis vyčerpávací. Nezastupuje odbornou analýzu ani nepředstavuje investiční doporučení. Rozhodnutí o koupi Dluhopisů by mělo být učiněno až po vlastním zvážení výnosnosti, rizikovosti, likviditních požadavků a časového horizontu investice. Podávané rizikové faktory jsou zařazeny do jednotlivých kategorií s tím, že jako první jsou v každé kategorii vždy uvedeny rizikové faktory, které Emitent považuje za nejvýznamnější.

### RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ A SKUPINĚ

#### **Riziko účelové struktury:**

Účelem existence Emitenta je získání finančních prostředků prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů a jejich poskytnutí jedinému společníkovi GFF s.r.o., IČ: 075 84 644, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 119281, a to především formou úvěrů a/nebo zápůjček. Emitentovi není známo a ani nebude dále informován, do jakých konkrétních projektů bude mateřská společnost Emitenta poskytnuté finanční prostředky investovat. Jiné aktivity Emitent nebude provádět. Emitent tedy nediverzifikuje rizika a nelze tedy předpokládat, že ztráty vyplývající z jeho hlavní a jediné činnosti budou moci kompenzovat jiné příjmy. V případě, že bude hlavní, a tedy i jediná, činnost ztrátová, nebude v důsledku této skutečnosti Emitent schopen splácet své dluhy z Dluhopisů.

#### **Kreditní riziko Emitenta:**

Emitent byl založen výhradně za účelem emise Dluhopisů, přičemž Emitent má v úmyslu použít celý výtěžek z emise z Dluhopisů na poskytnutí financování svému jedinému společníkovi, kterým je společnost GFF s.r.o., IČ: 075 84 644, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 108959, a to především formou úvěrů a/nebo zápůjček (poskytnutí finančních prostředků jedinému společníkovi a správa takto vzniklé pohledávky bude jediným předmětem činnosti Emitenta). Hlavním zdrojem příjmů Emitenta tak budou splátky úvěrů a/nebo zápůjček od jediného společníka. Finanční a ekonomická situace Emitenta, a tedy především též jeho schopnost plnit dluhy z Dluhopisů, závisí na schopnosti jediného společníka jako dlužníka Emitenta plnit své peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. Pokud jediný společník nebude schopen vygenerovat dostatečné zdroje a splnit svoje splatné peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas, bude to mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. Neexistuje záruka, že jediný společník bude schopen splatit svoje splatné dluhy Emitentovi řádně a včas, a Emitent tak získá peněžní prostředky, které mu umožní plnit jeho dluhy z Dluhopisů. Emitent poskytuje v souvislosti s tímto rizikem následující základní finanční údaje mateřské společnosti: (i) čistý hospodářský výsledek za rok 2020 (z řádné účetní závěrky): - 20.805.000 Kč; (ii) tržby za rok 2020 (z řádné účetní závěrky): 3.041.000,-- Kč; (iii) aktuální výše likvidních prostředků ke dni vyhotovení základního prospektu: 35.000,-- Kč; (iv) aktuální výše cizích zdrojů ke dni vyhotovení prospektu: 27.424.000,-- Kč; (v) čistý finanční dluh ke dni vyhotovení prospektu (vypočítaný jako součet dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků minus peníze a peněžní ekvivalenty): 27.389.000,-- Kč.

#### **Riziko koncentrace:**

Riziko koncentrace vyplývá z nízké geografické a produktové diverzifikace podnikání Emitenta. 100 % aktiv Emitenta budou tvořit pohledávky z úvěru a/nebo zápůjčky poskytnuté jedinému společníkovi. V případě zhoršení hospodaření jediného společníka a zhoršení jeho platební morálky nemá Emitent jiné zdroje, které by mohly být použity k uhrazení dluhů z Dluhopisů. Jediný

společník ke dni vyhotovení tohoto základního prospektu má výši likvidních aktiv 35.000,-- Kč a výši cizích zdrojů: 27.424.000,-- Kč.

#### **Riziko likvidity:**

Riziko likvidity je spojeno s běžným podnikáním Emitenta. Toto riziko spočívá v nemožnosti Emitenta financovat své běžné závazky vůči dodavatelům vyplývající z jeho podnikatelské činnosti, a to z důvodu absence likvidních prostředků k jejich úhradě. Riziku krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta je Emitent vystaven zejména v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry a/nebo zápůjčkami jedinému společníkovi. Neschopnost mateřské společnosti Emitenta splácet zapůjčené finanční prostředky Emitentovi může vést až k insolvenčnímu stavu Emitenta. Z výše uvedených důvodů tak může Emitent čelit nedostatku likvidity, který by mohl negativně ovlivnit jeho podnikání, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku i schopnost plnit dluhy z Dluhopisů. Emitent nemá ke dni vyhotovení Základního prospektu krátkodobé pohledávky a krátkodobé závazky má ve výši 139.000,-- Kč. Jedná se o jediná aktiva a závazky, které Emitent k datu Základního prospektu má.

#### **Riziko spojené s podnikáním jediného společníka:**

Jediný společník působí v oblasti moderních technologií (servis IT techniky, správa sítí, cloudu a antivirová ochrana), poskytování služeb (backoffice, marketing, účetnictví atd.), výroby, zemědělství (aquaponie – chov ryb a pěstování rostlin bez půdy) i developmentu (výstavba, prodej, nákup a pronájem nemovitostí) vč. akvizice obchodních podílů ve strategických a úspěšných společnostech a participace na začínajících společnostech s potenciálem růstu. Schopnost jediného společníka plnit své peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas je závislá na výsledku jeho podnikání. Změna tržních podmínek či jakékoliv další faktory determinujících hodnotu těchto podnikatelských aktivit může negativně ovlivnit finanční a ekonomickou situaci jediného společníka, jeho podnikatelskou činnost, postavení na trhu a v konečném důsledku schopnost jediného společníka plnit své závazky vůči Emitentovi (nepřímo tak i Vlastníkům dluhopisů).

Vzhledem k tomu, že Emitentovi není ke dni vyhotovení Základního prospektu známo, ke kterému konkrétnímu účelu budou poskytnuté finanční prostředky mateřskou společností využity, je s touto skutečností spojeno následující riziko:

##### *Riziko nedostatečného podnikatelského záměru mateřské společnosti:*

Ke dni vyhotovení Základního prospektu není Emitentovi zřejmé, na jaký konkrétní projekt budou finanční prostředky z úvěru/zápůjčky mateřskou společností (či její dceřinou společností) použity. Vzhledem k tomu, že není určen konkrétní podnikatelský záměr vč. jeho detailů, může dojít k situaci, kdy po získání úvěru/zápůjčky jediný společník nebude mít vybraný vhodný projekt, ze kterého bude případně generovat dostatečný výnos pro splácení úvěrů/zápůjček Emitentovi.

Jediný společník je přímo závislý na hospodaření jednotlivých dceřiných společností ze skupiny, kdy s touto skutečností je spojeno následující riziko:

##### *Riziko závislosti mateřské společnosti na výsledcích hospodaření svých dceřiných společností:*

Emitent níže uvádí nejvýznamnější společnosti spadající do skupiny mateřské společnosti a na jejichž výsledcích hospodaření je přímo závislý. Veškeré níže uvedené společnosti měly dosud ztrátové podnikání. Závislost na hospodaření těchto společností ze skupiny spočívá ve skutečnosti, že pokud budou tyto společnosti vykazovat ztrátové či nedostatečné ziskové hospodářské výsledky, budou mít tyto jejich výsledky přímý vliv i na hospodářský výsledek mateřské společnosti, kdy v takovém případě nemusí být mateřská společnost Emitenta schopna splácet úvěry/zápůjčky poskytnuté od Emitenta a následně Emitent nebude schopen splácet pohledávky Vlastníků dluhopisů z emise Dluhopisů. Mezi nejvýznamnější společnosti ze skupiny patří:

Frontman s.r.o. - Společnost vznikla 12.4.2017 a zaměřuje se na poskytování služeb v oblasti marketingu, obchodu a personálního poradenství v segmentu obchodních společností. Hlavní zákazníci jsou střední a velké společnosti. Společnost má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu: výši likvidních aktiv: 530.854,-- Kč, výši cizích



zdrojů: 37.654.190,-- Kč, čistý finanční dluh ke dni vyhotovení prospektu (vypočítaný jako součet dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků minus peníze a peněžní ekvivalenty): 37.123.336,-- Kč. Další poslední Emitentovi známé finanční údaje společnosti vycházejí z řádné účetní závěrky vypracované ke dni 31.12.2020. Jedná se o tyto hlavní finanční údaje (v tis. Kč): Výsledek hospodaření po zdanění: - 14.207, Čistý obrat za účetní období: 23.242.

Commerce Trade s.r.o. - Společnost vznikla 3.8.2017 a zaměřuje se na e-commerce a gastro segment v retailovém trhu. Mezi realizované projekty patří Ignis Club a franšizy Trdlokafe. Společnost má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu: výši likvidních aktiv: 4.777.000,-- Kč, výši cizích zdrojů: 20.307.000,-- Kč, čistý finanční dluh ke dni vyhotovení prospektu (vypočítaný jako součet dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků minus peníze a peněžní ekvivalenty): 15.530.000,-- Kč. Další poslední Emitentovi známé finanční údaje společnosti vycházejí z řádné účetní závěrky vypracované ke dni 31.12.2020. Jedná se o tyto hlavní finanční údaje (v tis. Kč): Výsledek hospodaření po zdanění: - 2.086, Čistý obrat za účetní období 1.751

Future Farming s.r.o. - Společnost vznikla 1.11.2018 a prostřednictvím svých dceřiných společností se zaměřuje na stavbu a provozování aquaponických farem a chov ryb a pěstování rostlin v aquaponických farmách. Společnost má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu: výši likvidních aktiv: 7.811.000,-- Kč, výši cizích zdrojů: 392.511.000,-- Kč, čistý finanční dluh ke dni vyhotovení prospektu (vypočítaný jako součet dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků minus peníze a peněžní ekvivalenty): 384.700.000,-- Kč. Další poslední Emitentovi známé finanční údaje společnosti vycházejí z řádné účetní závěrky vypracované ke dni 31.12.2020. Jedná se o tyto hlavní finanční údaje (v tis. Kč): Výsledek hospodaření po zdanění: -11.292, Čistý obrat za účetní období: 43.874.

Develoria s.r.o. - Společnost vznikla 19.8.2019. Činností společnosti jsou developerské projekty, dlouhodobý a krátkodobý pronájem nemovitostí a tzv. house flipping (tj. nákup nemovitostí za účelem jejich následného prodeje se ziskem). Společnost má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu: výši likvidních aktiv: 3.852.000,-- Kč, výši cizích zdrojů: 16.903.000,-- Kč, čistý finanční dluh ke dni vyhotovení prospektu (vypočítaný jako součet dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků minus peníze a peněžní ekvivalenty): 13.051.000,-- Kč. Další poslední Emitentovi známé finanční údaje společnosti vycházejí z řádné účetní závěrky vypracované ke dni 31.12.2020. Jedná se o tyto hlavní finanční údaje (v tis. Kč): Výsledek hospodaření po zdanění: - 1.436, Čistý obrat za účetní období: 2.

Paddock Drink s.r.o. - Společnost vznikla dne 24.10.2017 a je zaměřená na prodej rychloobrátkových produktů na českém a slovenském trhu. V nynější době vyrábí a prodává nealkoholický energetický nápoj Paddock. Společnost má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu: výši likvidních aktiv: 1.093.000,-- Kč, výši cizích zdrojů: 8.751.000,-- Kč, čistý finanční dluh ke dni vyhotovení prospektu (vypočítaný jako součet dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků minus peníze a peněžní ekvivalenty): 7.658.000,-- Kč. Další poslední Emitentovi známé finanční údaje společnosti vycházejí z řádné účetní závěrky vypracované ke dni 31.12.2020. Jedná se o tyto hlavní finanční údaje (v tis. Kč): Výsledek hospodaření po zdanění: -14.536, Čistý obrat za účetní období: 6.049.

Jako nejvýznamnější obory dceřiných společností, které mohou významně ovlivnit podnikání jediného společníka, spatřuje Emitent v těchto oblastech, kdy s těmito obory mohou být spojena níže popsána rizika:

- (i) Aquaponické pěstování rostlin a chov ryb (činnost dceřiné společnosti Future Farming s.r.o. prostřednictvím svých dceřiných společností) – výstavba, provoz aquaponických farem (chov ryb a pěstování rostlin).

*Riziko konkurence:*

Emitent neprovedl žádnou analýzu konkurence v oblasti aquaponického pěstování rostlin a chovu ryb, avšak Emitent zatím na území České republiky žádnou nevnímá. Nelze však

vyloučit, že se o aquaponii začnou zajímat v budoucnu velké investiční skupiny, které jsou schopny si know-how koupit ze zahraničí. V takovém případě může vzniknout v České republice řada reálných i potencionálních konkurentů, kteří mohou zúžit operativní oblast podnikání dceřiné společnosti jediného společníka. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebude dceřiná společnost jediného společníka schopna reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace dceřiné společnosti jediného společníka a následně i samotného jediného společníka. Zejména by zvýšenou konkurencí nemusel být takový zájem o potravinářské produkty z produkce dceřiné společnosti jediného společníka, což by vedlo ke snížení tržeb, které by nemusely postačovat k pokrytí nákladů na výkon činnosti, kdy taková negativní situace by se promítla i do finanční situace jediného společníka, jehož zhoršená finanční situace by následně mohla mít vliv na splacení poskytnutého úvěru/zápůjčky od Emitenta. Skupina mateřské společnosti Emitenta již realizovala aquaponickou farmu Kaly o rozloze indoorové části pro rostliny 800 m<sup>2</sup>, indoorové části pro ryby 800 m<sup>2</sup>, sezónní venkovní rostlinné části 2.000 m<sup>2</sup> a celoročního skleníku 800 m<sup>2</sup> a dále aquaponickou farmu Brno Heršpice o rozloze indoorové části na ryby 1.500 m<sup>2</sup> a celoročního skleníku 9.000 m<sup>2</sup>. Skupina mateřské společnosti Emitenta dále realizuje aquaponickou farmu Senica, kde je plánována rozloha indoorové části pro ryby 1.500 m<sup>2</sup> a celoročního skleníku 4.000 m<sup>2</sup> a dále aquaponickou farmu Letonice, kde je plánována rozloha indoorové části pro ryby 2.000 m<sup>2</sup> a celoročního skleníku 8.000 m<sup>2</sup>

*Riziko nepředvídatelných událostí:*

V rámci provozování aquaponických farem může dojít k požáru, haváriím (např. povětrnostní podmínky, porucha strojů atd.) či trestné činnosti, v důsledku čehož bude ohrožen provoz aquaponické farmy. V případě takových situací může dojít k výpadku provozu aquaponické farmy a v návaznosti na tento výpad k nedostatečné produkci a prodeji potravinářských výrobků. Takový výpadek by pak měl v konečném důsledku vliv na tržby dceřiné společnosti jediného společníka, kdy by tato nemusela být schopna pokrýt náklady na výkon své činnosti. V konečném důsledku by se tak tato negativní situace mohla promítnout i na jediného společníka s vlivem na schopnost splácet poskytnuté úvěry/zápůjčky od Emitenta. Emitent prohlašuje, že je mu známo snížení tohoto rizika tím, že každá aquaponická farma je pojištěná proti rizikům spojeným s požárem, havárií a trestnou činností. Pojištěním však není dané riziko zcela eliminováno.

*Riziko snížené poptávky:*

Může dojít k poklesu poptávky po kvalitních lokálních potravinách (kdy důvodem může být např. zhoršení ekonomické situace ve společnosti, kdy bude méně zájemců o lokální potraviny s vyšší cenou), což může způsobit problém s hledáním vhodného odběratele. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků dceřiné společnosti jediného společníka a v konečném důsledku i do hospodářských výsledků jediného společníka. Může tedy dojít k situaci, že v důsledku zhoršení finanční situace jediného společníka nebude tento schopen pokrýt náklady na splacení úvěrů/zápůjček od Emitenta.

- (ii) Development - nákup, pronájem a prodej nemovitých věcí (činnost dceřiné společnosti Develoria s.r.o.):

*Riziko nízké výnosnosti nemovitostí:*

Hodnota nemovitosti se mimo jiné odvíjí v závislosti na jejím umístění. Pokud jediný společník či dceřiná společnost jediného společníka správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci jediného společníka, neboť takové nemovitostní projekty by pak nemusely být schopné svou nízkou výnosností (pronájmu či prodeje) pokrýt finanční náklady jediného společníka, popř. dceřiné společnosti jediného společníka, která by nemusela být následně schopná plnit

své závazky vůči jedinému společníkovi z poskytnutých zápůjček/úvěrů. Taková situace by mohla vést k hospodářské ztrátě jediného společníka a v konečném důsledku k jeho úpadku. Hospodářská ztráta či úpadek jediného společníka povede ke zhoršení schopnosti jediného společníka splatit úvěry/zápůjčky poskytnuté od Emitenta,

#### *Riziko růstu úrokových sazeb hypotečních úvěrů*

V současné době dochází k opakovanému navýšování tržních úrokových sazeb ze strany ČNB, na což reagují bankovní instituce navýšováním úrokových sazeb z hypotečních úvěrů, které jsou z převážné části využívány na nákup nemovitých věcí v portfoliu Emitenta. V současné době je tržní úroková sazba ČNB ve výši 3,75 %, kdy ještě na začátku roku 2021 byla ve výši 0,25 % a je možné že dojde v budoucnu k dalšímu jejímu navýšování. V důsledku zdražení hypotečních úvěrů tak bude zájem o hypoteční úvěry klesat s čímž je spojen klesající zájem o nemovitosti. Prodávající pak budou muset reagovat i případným snížením cen prodávaných nemovitostí. V případě, že jediný společník, popř. dceřiná společnost jediného společníka nenalezne vhodného kupce pro své nemovitosti, a takovou nemovitost tak s dostatečným ziskem neprodá, může dojít k situaci, kdy nebude jediný společník či jeho dceřiná společnost schopni pokrýt ze svých příjmů náklady na svou činnost, což může vést k hospodářské ztrátě a v konečném důsledku k úpadku. Tato negativní situace bude mít vliv na schopnost jediného společníka splatit své závazky z úvěrů/zápůjček vůči Emitentovi.

#### *Riziko pohybu tržních cen nemovitostí a tržního nájemného*

Na nemovitostním trhu dochází k nepředvídatelnému vývoji tržních cen nemovitostí a tržního nájemného. Pokud jediný společník či dceřiná společnost jediného společníka správně neodhadne tržní ceny nemovitostí či tržního nájemného pro konkrétní nemovitosti projekt, může dojít k situaci, že dojde k prodeji či pronájmu příslušné nemovitosti za nižší, než předpokládanou tržní cenu, kdy v takovém případě nemusí postačit výnosnost dané nemovitosti k pokrytí nákladů na realizaci developerského projektu. Taková situace by mohla vést k hospodářské ztrátě jediného společníka a v konečném důsledku k jeho úpadku. Hospodářská ztráta či úpadek jediného společníka povede ke zhoršení schopnosti jediného společníka splatit úvěry/zápůjčky poskytnuté od Emitenta.

#### *Riziko snížené poptávky po nemovitostech:*

Negativní důsledky do hospodářských výsledků jediného společníka či dceřiné společnosti jediného společníka (následně i do finanční situace jediného společníka) může způsobit případný pokles poptávky po nemovitostech, kdy snížená poptávka může způsobit problém s hledáním vhodného kupce/nájemce nemovitosti. Na nemovitostním trhu může dojít v průběhu realizace developerského projektu k nepředvídatelné změně v chování obyvatel, kdy v dané lokalitě, kde bude nemovitostní projekt realizován, může v průběhu realizace dojít ke změně poptávky po nemovitostech z poptávky po nájmu na poptávku po koupi vlastního bydlení (a naopak), a to ačkoliv daný developerský projekt je od počátku určen k určitému účelu. Jediný společník či jeho dceřiná společnost není ke dni zahájení realizace developerského projektu schopna tyto trendy plně odhadnout. V případě, že jediný společník, popř. dceřiná společnost jediného společníka nenalezne vhodného kupce/nájemce pro své nemovitosti, a takovou nemovitost tak s dostatečným ziskem neprodá/nepronajme, může dojít k situaci, kdy nebude jediný společník či jeho dceřiná společnost schopni pokrýt ze svých příjmů náklady na svou činnost, což může vést k hospodářské ztrátě a v konečném důsledku k úpadku. Tato negativní situace bude mít vliv na schopnost jediného společníka splatit své závazky z úvěrů/zápůjček vůči Emitentovi.

#### *Riziko růstu nákladů na realizaci developerského projektu:*

Na nemovitostním trhu dochází k nepředvídatelnému vývoji cen nákladů na realizaci výstavby či rekonstrukce (cena prací, materiálů atd.). Emitentovi je z jeho vlastních zkušeností známo, že došlo například k meziročnímu navýšení cen polystyrenů až o 80 %, cen vláknitých izolací až o 60 %, cen zdících materiálů až o 20 % a cen dřevěných výrobků až o 100 %, kdy veškeré tyto materiály jsou významné ve stavebnictví. Pokud by v průběhu realizace developerského projektu došlo k nepředvídatelnému nárůstu cen těchto položek

oproti předpokládanému rozpočtu na developerský projekt, může tato skutečnost v konečném důsledku snížit předpokládanou výnosnost developerského projektu, popř. developerský projekt dovést do ztráty. Nedostatečný výnos z developerského projektu by mohl vést k hospodářské ztrátě jediného společníka a v konečném důsledku k jeho úpadku. Hospodářská ztráta či úpadek jediného společníka povede ke zhoršení schopnosti jediného společníka splatit úvěry/zápůjčky poskytnuté od Emitenta.

*Riziko absence povolení k realizaci developerského projektu:*

Případný developerský projekt (výstavbu či rozsáhlou rekonstrukci nemovitosti) lze realizovat jen na základě platných povolení. Absence povolení může projekt zdržet, případně zastavit. V důsledku této skutečnosti mohou být ohroženy plánované výnosy z nemovitosti, což může mít dopad na hospodářskou situaci jediného společníka či dceřinou společnost jediného společníka (v konečném důsledku tak i na jediného společníka). V případě neobdržení plánovaných výnosů může dojít k situaci, kdy jediný společník či jeho dceřiná společnost nebudou schopni pokrýt náklady související s jeho činností a dojde tak k jeho hospodářské ztrátě. V konečném důsledku tak může dojít k situaci, kdy jediný společník nebude schopen splatit své závazků z úvěrů/zápůjček vůči Emitentovi.

*Vliv šíření nemoci COVID-19 na nemovitostní trh:*

V současné době sice nemoc COVID-19 postupně sílí a dochází tak k opětovnému zpříšňování opatření k ochraně proti šíření této nemoci, avšak je v tuto chvíli velmi obtížné odhadnout vývoj této nemoci a české ekonomiky pro nejbližší měsíce a čtvrtletí. V souvislosti se šířením nemoci COVID-19 dochází a může i v budoucnu docházet k vydávání řady státních opatření/nařízení, které mohou mít přímý vliv na nemovitostní trh. Zejména tato opatření ovlivňují dostupnost personálních kapacit na nemovitostním trhu a dostupnost stavebních materiálů. Zároveň může být spojena se šířením nemoci i snížená poptávka po nemovitostech obecně. Nedostupnost pracovních sil či materiálů tak mohou příslušný nemovitostní projekt prodloužit, popř. prodražit. Nedostatečná poptávka pak může ohrozit včasný a ziskový pronájem/prodej nemovitostního projektu. V takovém případě by mateřská společnost Emitenta (popř. jeho dceřiná společnost) realizující developerských projekt nemusela dosahovat předpokládané výnosnosti, což ve výsledku může vést k hospodářské ztrátě mateřské společnosti a neschopnosti plnit své závazky ze zápůjček/úvěrů vůči Emitentovi.

**Riziko vyplývající z členství ve skupině:**

Emitent je členem skupiny mateřské společnosti GFF s.r.o., která je vlastněna z 55 % panem Ondřejem Bartošem, nar. 15.11.1995, ze 20 % panem Martinem Podobou, nar. 19.9.1987 a ze 25 % panem Martinem Luňákem, nar. 30.3.1991. Pan Ondřej Bartoš tak mateřskou společnost Emitenta v důsledku výše svého podílu fakticky ovládá, tj. je ovládající osobou mateřské společnosti Emitenta. V případě změny strategie ze strany společníků vlastníků mateřskou společnost či mateřské společnosti samotné může dojít k prodeji Emitenta, kdy nový vlastník mimo skupinu mateřské společnosti nemusí Emitentovi poskytovat dostatečnou podporu jako mateřská společnost, či může změnit podnikatelské zaměření Emitenta. Emitent dále využívá služeb mateřské společnosti, na kterou outsourcuje účetní, daňové a právní služby a využívá její personální obsazení. Je tak na skupině mateřské společnosti v těchto oblastech závislý a nemá vliv na kvalitu a způsob poskytování těchto služeb a činnost personálního obsazení. Emitent tedy částečně podstupuje riziko nedostatečné komunikace a riziko snížení kontroly nad danou oblastí. V případě prodeje Emitenta či nedostatečné podpory v outsourcovaných službách (vč. personálního obsazení) může mít Emitent problémy s fungováním. Problémové fungování pak může vést k nedostatečnému fungování Emitenta a nezajištění dostatečných výnosů k pokrytí nákladů Emitenta (vč. závazků z Dluhopisů).

**Riziko konfliktu zájmů:**

Mateřská společnost je jako jediný společník Emitenta jeho jedinou ovládající osobou. Mateřská společnost může v rámci své podnikatelské činnosti upřednostnit zájmy jiných členů skupiny či skupiny jako celku na úkor Emitenta, což může vést ve výsledku až k negativní hospodářské situaci Emitenta a snížení jeho schopnosti splácet své závazky z Dluhopisů.

### **Riziko neexistence dozorčí orgánu:**

Emitent má jednoho jednatele a nemá zřízenou dozorčí radu. Obchodní vedení Emitenta je tak zcela závislé na rozhodování jedné osoby bez možnosti integrace dozorčího orgánu. V případě chybného či nevhodného obchodního rozhodování ze strany jednatele tak neexistuje průběžná prevenční kontrola ze strany dozorčího orgánů, což může vést ve výsledku až k negativní hospodářské situaci Emitenta a snížení jeho schopnosti splácet své závazky z Dluhopisů.

### **Riziko neplnění povinnosti zakládat listiny do sbírky listin rejstříkového soudu**

Mateřská společnost Emitenta, společnost GFF s.r.o. a sesterská společnost Emitenta, společnost Future Farming s.r.o., nesplnily svou povinnost a nezaložily do sbírky listin příslušného rejstříkového soudu svou účetní závěrku za rok 2020. Tyto společnosti jsou tak při dalším neplnění těchto povinností ohroženy sankcemi. Těmto společnostem může být při dalším neplnění těchto povinností uložena za podmínek zákona č. 304/2013 Sb. o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob pořádková pokuta až do výše 100.000,-- Kč, popř. může dojít k zahájení řízení o zrušení společností, nepodaří-li se jim výzvu k předložení chybějících účetních závěrky k založení do sbírky listin doručit. V případě uložení sankcí či v případě zrušení těchto společností mohou mít tyto skutečnosti negativní vliv na schopnost těchto společností plnit své závazky vč. schopnosti mateřské společnosti plnit své závazky vůči Emitentovi z poskytnutých zápůjček/úvěrů. V případě nesplácení zápůjček/úvěrů ze strany mateřské společnosti pak může být ohrožena i schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů.

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

### **Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem:**

Emisní podmínky umožňují Emitentovi přijmout další dluhové financování. Přijetí jakéhokoli dalšího (zajištěného či nezajištěného) dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně Vlastníka Dluhopisů.

Emitent již na základě prospektu dluhopisů ze dne 25.1.2021, který byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2021/010200/570, které nabylo právní moci dne 30.1.2021 vydává a veřejně nabízí své dluhopisy označené jako „Dluhopis GFF Invest“, kdy jmenovitá hodnota vydaných dluhopisů činí 100.000.000,-- Kč. Prospekt dluhopisů ze dne 25.1.2021 je zveřejněn v registru prospektů na stránkách ČNB či na internetových stránkách Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>. Emitent se tak stává úpisem dluhopisů dlužníkem vlastníků dluhopisů a je povinen těmto vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu dluhopisů za podmínek prospektu (vč. emisních podmínek v něm obsažených), čímž se zvyšuje finanční zatížení Emitenta. Výnosy Emitenta z podnikatelské činnosti tak budou muset pokrýt jak dluhy Emitenta vyplývající z již existující emise, tak z Emise vydané na základě tohoto základního prospektu. V případě nedostatečných výnosů může dojít k situaci, kdy Emitent nebude schopen pokrýt veškeré své závazky (vč. závazků vyplývajících z Emise vydané na základě tohoto základního prospektu), což by mohlo vést až k jeho hospodářské ztrátě a konečném případě i úpadku. Ke dni vyhotovení tohoto prospektu bylo z existující emise upsáno 2729 ks dluhopisů o jmenovité hodnotě 10.000,-- Kč/1 ks, tj. byly upsány dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 27.290.000,-- Kč. Tyto dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,6 % p.a. od 1.2.2021 do 31.1.2023, 8,1 % p.a. od 1.2.2023 do 31.1.2025 a 8,6 % p.a. od 1.2.2025 do 31.1.2027 a budou jednorázově splaceny (nedojde-li k předčasnému splacení) ke dni 31.1.2027.

### **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 nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu („tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena

Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

#### **Riziko likvidity:**

Emitent nebude žádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů. 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 bude jakkoliv likvidní. Zároveň může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít rovněž negativní dopad na jejich likviditu. Na případné nelikvidním trhu nemusí být Vlastník Dluhopisů schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

#### **Riziko nesplacení:**

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky Dluhopisů při splatnosti Dluhopisů může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí na jeho hospodaření a na schopnosti dlužníků Emitenta dostát svým povinnostem.

#### **Riziko předčasného splacení:**

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů před datem jejich splatnosti, je Vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Emitent je oprávněn rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů dle vlastního uvážení.

#### **Riziko poplatků:**

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě a prodeje Dluhopisů. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zprostředkování prodeje dluhopisů či za služby související s emisí. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.

#### **Riziko inflace:**

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Průměrná roční míra inflace v České republice byla v roce 2019 ve výši 2,8 %, v roce 2020 ve výši 3,2 %, v roce 2021 ve výši 6,6 %. V roce 2022 se prognózuje, že inflace přesáhne opět 6 %.

#### **Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů:**

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá, ani nepřebírá, odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, resp., jehož je rezident, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů. V případě, že by potenciální kupující Dluhopisů koupil Dluhopis v rozporu se zákonnými omezeními, která se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému kupujícímu Dluhopisu částku, za kterou tato osoba Dluhopisy zamýšlela koupit, jako bezdůvodné obohacení. Další právní důsledky mohou vyplývat z různých zákonů, které se na daného kupujícího vztahují.

### III. ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA

#### 1. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

##### 1.1. ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Základním prospektu je Emitent, tedy společnost GFF Invest s.r.o., IČ: 094 94 324, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn.: C 119281.

##### 1.2. PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

Odpovědná osoba prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v Základním Prospektu jsou v souladu se skutečností a že v Základním prospektu nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze, dne 9.3.2022



---

GFF Invest s.r.o.

Martin Podoba

jednatel

##### 1.3. PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVY ZNALCŮ

S výjimkou zprávy auditora v rámci ověření řádné účetní závěrky ke dni 31.12.2020 a v rámci ověření mezitímní účetní závěrky ke dni 30.9.2021 není zařazeno prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec. Zprávy auditora jsou do Základního prospektu zahrnuty se souhlasem auditora.

##### 1.4. ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN

Emitent potvrzuje, že nebyly použity informace pocházející od třetích stran a ani prohlášení připisovaná určité osobě znalci, a to s výjimkou prohlášení auditora k řádné účetní závěrce sestavené ke dni 31.12.2020 a k mezitímní účetní závěrce sestavené ke dni 30.9.2021. Auditor nemá žádný významný zájem na Emitentovi.

##### 1.5. PROHLÁŠENÍ O SCHVÁLENÍ ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

Tento Základní prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu svým rozhodnutím č.j. 2022/025779/CNB/570 ke spis. Zn. S-Sp-2021/00105/CNB/572 ze dne 9.3.2022, které nabylo právní moci dne 25.3.2022. Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že tento dokument splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Schválení tohoto dokumentu ze strany ČNB nemá být chápáno jako podpora či potvrzení existence, kvality, podnikání či jakýchkoli výsledků Emitenta, který je popsán v tomto dokumentu, ani potvrzení či schválení kvality Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

## 2. OPRAVNĚNÍ AUDITORŮ

Emitent vyhotovil řádnou účetní závěrku ke dni 31.12.2020 a mezitímní účetní závěrku ke dni 30.9.2021, které byly ověřeny auditorem. Nevyhotovil žádné další finanční výkazy, které by mohly být předloženy k ověření auditorem. Řádná účetní závěrka a mezitímní účetní závěrka byly ověřeny auditorem AUDIT MORAVA s.r.o., se sídlem Milotická 458/14, 155 21 Praha 5, evidenční číslo oprávnění 512, který pověřil Ing. Pavla Halamíčka, Ph.D., evidenční číslo oprávnění KA ČR č. 1004 (dále jen „**Auditor**“). Auditor ověřil řádnou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku s výrokem: „bez výhrad“.

Auditor nemá dle nejlepšího vědomí Emitenta jakýkoli významný zájem v Emitentovi. Pro účely tohoto prohlášení Emitent zvažil, mimo jiné, následující skutečnosti ve vztahu k Auditorovi: případné (i) vlastnictví podílů vydaných Emitentem nebo akcií či podílů společností tvořících s Emitentem skupinu nebo jakýchkoli opcí opravňujících k nabytí či upsání takových akcií či podílů, (ii) zaměstnání u Emitenta či skupině Emitenta nebo jakoukoli kompenzaci od Emitenta, (iii) členství v orgánech Emitenta či skupině Emitenta a (iv) vztahy Auditora k finančním zprostředkovatelům zúčastněným na nabídce Dluhopisů.

## 3. RIZIKOVÉ FAKTORY

Jsou uvedeny shora v čl. II. tohoto Základního prospektu „Rizikové faktory“.

## 4. ÚDAJE O EMITENTOVĚ

### 4.1. HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA

Založení a vznik Emitenta

Emitent byl založen dne 27.8.2020 zakladatelskou listinou NZ 261/2020 podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně dne 8.9.2020. Emitent je v obchodním rejstříku zapsán pod spisovou značkou C 119281, vedenou u Krajského soudu v Brně. Emitent byl založen jako dceřiná společnost GFF s.r.o., IČ: 07584644. Základní kapitál a podíl Emitenta

Základní kapitál a podíl Emitenta

Základní kapitál Emitenta činí 1.000.000,-- Kč (slovy: jeden milion korun českých) a byl v plné výši splacen zakladatelem – společností GFF s.r.o., IČ: 075 84 644. Ke dni vyhotovení tohoto základního prospektu je jediným společníkem Emitenta společnost GFF s.r.o., IČ: 075 84 644, která ve společnosti Emitenta představuje 100 % podíl na hlasovacích a majetkových právech.

Základní informace o Emitentovi:

<i>Obchodní firma:</i>	GFF Invest s.r.o.
<i>Místo registrace:</i>	Zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp.zn. C 119281
<i>IČ:</i>	094 94 324
<i>LEI:</i>	3157004B6N9CNIJ89156
<i>Datum vzniku:</i>	8.9.2020
<i>Datum založení:</i>	27.8.2020
<i>Doba trvání Emitenta:</i>	na dobu neurčitou
<i>Právní forma:</i>	Společnost s ručením omezeným
<i>Rozhodné právo:</i>	České
<i>Sídlo:</i>	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
<i>Telefonní číslo:</i>	+420725858029



*Kontaktní osoba:*

Martin Podoba – jednatel

*E-mail:*

klient@gffgroup.cz

*Internetové stránky:*

<https://www.gffgroup.cz> (informace na webových stránkách, a to s výjimkou auditované řádné účetní závěrky ke dni 31.12.2020 a auditované mezitímní účetní závěrky ke dni 30.9.2021 nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB)

Emitent se při své činnosti řídí českým právním řádem a právními předpisy České republiky, zejména:

- zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;
  - zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění;
  - zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v platném znění;
  - zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění;
  - zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění;
  - 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. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění.
  - Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví
  - Zákonem č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
  - Zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev,
  - Zákonem č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
- při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

#### **4.2. NEDÁVNÉ UDÁLOSTI SPECIFICKÉ PRO EMITENTA**

Emitent si není vědom jakékoli pro něj specifické nedávné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, a to s výjimkou vydání dluhopisů, jak je uvedeno v čl. 4.4. Základního prospektu.

#### **4.3. ÚVĚROVÁ HODNOCENÍ**

Emitentovi ani jeho cenným papírům nebyl přidělen rating.

#### **4.4. STRUKTURA VÝPŮJČEK A ÚVĚRŮ**

Emitent již na základě prospektu dluhopisů ze dne 25.1.2021, který byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2021/010200/570, které nabylo právní moci dne 30.1.2021, vydává a veřejně nabízí své dluhopisy označené jako „Dluhopis GFF Invest“, kdy celková jmenovitá hodnota vydaných dluhopisů činí 100.000.000,-- Kč. Ke dni vyhotovení Základního prospektu byly upsány dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 27.290.000,-- Kč. Tyto dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,6 % p.a. od 1.2.2021 do 31.1.2023, 8,1 % p.a. od 1.2.2023 do 31.1.2025 a 8,6 % p.a. od 1.2.2025 do 31.1.2027 a budou jednorázově splaceny (nedojde-li k předčasnému splacení) ke dni 31.7.2027.

Nad rámec shora uvedeného Emitent k datu vyhotovení Základního prospektu nevydal žádné investiční nástroje, nepřijal žádné výpůjčky a úvěry a nepřevzal ani žádné jiné podobné finanční dluhy.

K datu tohoto Základního prospektu nemá Emitent závazky z žádných úvěrů ani výpůjček.

#### 4.5. POPIS OČEKÁVANÉHO FINANCOVÁNÍ EMITENTA

Emitent bude financovat svůj předmět činnosti z výtěžku Emisí dluhopisů na základě tohoto Základního prospektu a z výtěžku existující emise dluhopisů, která je popsána v čl. 4.4. Základního prospektu.

### 5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

#### 5.1. HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA

Hlavním předmětem činnosti Emitenta je poskytování peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů jedinému společníkovi, tj. společnosti GFF s.r.o., IČ: 075 84 644, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp.zn. 108959, a to formou úvěrů a/nebo zápůjčky. Veškeré dosavadní výtěžky z emisí dluhopisů Emitenta byly poskytnuty formou zápůjčky/úvěru mateřské společnosti, kdy Emitent není schopen uvést, k jakému konkrétnímu účelu mateřská společnost tyto finanční prostředky využila. Konkrétní podmínky úvěrové smlouvy a/nebo smlouvy o zápůjčce na základě které bude Emitent poskytovat prostředky z této emise jedinému společníkovi nejsou Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu známy. Stejně tak nedokáže Emitent uvést účel, ke kterému budou finanční prostředky mateřskou společností využity. Úvěr či zápůjčka však bude poskytnuta vždy při dodržení podmínek veškerých právních předpisů.

*Jediný společník:*

Jediný společník GFF s.r.o. působí napřímo či prostřednictvím svých dceřiných společností v oblasti moderních technologií, výroby, zemědělství i developmentu vč. akvizice obchodních podílů ve strategických a úspěšných společnostech a participace na začínajících společnostech s potenciálem růstu.

V segmentu zemědělství se zaměřuje na moderní technologické postupy v rámci aquaponie, tedy chovu ryb a pěstování rostlin bez půdy. Díky této inovaci je schopen produkovat potraviny mnohonásobně rychleji a efektivněji. Na pulty obchodů tak dodává kvalitní, lokálně produkované, české potraviny, které se tak nemusí dovážet ze zahraničí.

V segmentu IT umožňuje jednotlivým firmám outsourcovat péči o IT park a snižovat tak náklady. Poskytuje komplexní servis pro techniku, tiskárny a počítače spolu se správou sítí. Zároveň se stará o internetovou bezpečnost, správu cloudu i antivirovou ochranu.

V segmentu developmentu se soustředí na samotnou výstavbu, nákup a pronájem nemovitostí, a to i za účelem renovace bytového fondu a zlepšování standardů bydlení v ČR i v zahraničí.

Jediný společník ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu má:

výši likvidních aktiv: 3.292.000,-- Kč.

výši cizích zdrojů: 259.855.000,-- Kč.

čistý finanční dluh ke dni vyhotovení prospektu (vypočítaný jako součet dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků minus peníze a peněžní ekvivalenty): 256.968.000,-- Kč

Další poslední Emitentovi známé finanční údaje jediného společníka vycházejí z řádné účetní závěrky vypracované ke dni 31.12.2020, kdy přílohou tohoto Základního prospektu je rozvaha a výkaz zisku a ztráty. Jedná se o tyto hlavní finanční údaje (v tis. Kč):

Výsledek hospodaření po zdanění	- 20.805.000,-- Kč
Čistý obrat za účetní období	2.558.000,-- Kč

Vliv COVID-19 na činnost mateřské společnosti Emitent nespaturuje, a to s výjimkou možného rizika vlivu COVID-19 na činnost v oblasti developmentu (viz čl. II. RIZIKOVÉ FAKTORY Základního prospektu). Emitentovi tak nejsou známy ke dni vyhotovení Základního prospektu žádné negativní vlivy šíření nemoci COVID-19 na činnost jediného společníka Emitenta ani jeho dceřiných společností.

Nejvýznamnější dceřiné společnosti jediného společníka, jejich hlavní činnost a poslední známé hlavní finanční údaje:

#### Frontman s.r.o.

Společnost vznikla 12.4.2017 a zaměřuje se na poskytování služeb v oblasti marketingu, obchodu a personálního poradenství v segmentu obchodních společností. Hlavní zákazníci jsou střední a velké společnosti.

Ve společnosti se setkávají experti na uvedené oblasti, kteří se v nich neustále dále vzdělávají, mají dlouholeté zkušenosti v oborech a sledují aktuální trendy a pohyby trhu. Experti jsou většinou manažeři týmů společnosti, které inovativně vedou tak, aby mohli dopomoci ostatním firmám k žádaným výsledkům, a to díky efektivně nastaveným procesům a hloubkovým znalostem různých trhů a podnikatelských prostředí vedoucích ke správně nastaveným cílům.

Společnost dále ostatním společnostem pomáhá ve třech různých fázích: při rozjezdu společnosti (a start-upů); v momentě, kdy společnost dále neroste; v situaci, kdy se společnost nedokáže adaptovat na nové podmínky a pracovní trh.

Frontman s.r.o. profesionálně analyzuje aktuální situaci na trhu i ve firmě a na základě dat navrhuje optimalizace v oblastech, kterým se věnuje. Může kompletně nahradit firemní oddělení svými experty a týmy, popř. společnosti nastavit interní systémy a dopomoci tak k dalšímu fungování a růstu.

V jedné nebo více oblastech uvedených výše spolupracovala či ještě spolupracuje s Commerce Trade s.r.o., Future Farming s.r.o., Future Farming Kaly s.r.o., GFF s.r.o., Nastav.it s.r.o., Paddock Drink s.r.o., RVO Group s.r.o. Společnost dále spolupracovala v jedné nebo více oblastech i s řadou společností externích, avšak v důsledku důvěrnosti a mlčenlivosti není možné tyto uvést.

Společnost má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

výši likvidních aktiv: 530.854,-- Kč.

výši cizích zdrojů: 37.654.190,-- Kč.

čistý finanční dluh ke dni vyhotovení prospektu (vypočítaný jako součet dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků minus peníze a peněžní ekvivalenty): 37.123.336 Kč

Další poslední Emitentovi známé finanční údaje společnosti vycházejí z řádné účetní závěrky vypracované ke dni 31.12.2020. Jedná se o tyto hlavní finanční údaje (v tis. Kč):

Výsledek hospodaření po zdanění	-14.207
Čistý obrat za účetní období	23.242

#### Commerce Trade s.r.o.

Společnost vznikla 3.8.2017 a zaměřuje se na e-commerce a gastro segment v retailovém trhu. Mezi významné realizované projekty patří Ignis Club a franšízy Trdlokafe.

Ignis Club je luxusní dýmkařský brněnský klub, který zákazníkům nabízí posezení u kvalitní vodní dýmky, alkoholických i nealkoholických nápojů a menšího občerstvení, ať už v soukromí salonku či v otevřeném prostředí klubu. Společnost na realizaci tohoto klubu poskytla finanční prostředky, avšak tento klub napřímo neprovozuje.

Zákazníci jsou často osoby s pokročilou znalostí vodních dýmek, kterým je klub schopný nabídnout produkt na míru, a to díky individuálnímu přístupu, zákaznické VIP péči a zaměření se na detail. Klub se nesoustředí pouze na vytvoření rozsáhlé nabídky kvalitních produktů. Jeho samozřejmou součástí je také prožitek z příjemné atmosféry, a to díky slazení architektonicky vhodných designových prvků s nadčasovým vybavením a hudbou podtrhující výslednou atmosféru podniku.

Franšízy Trdlokafe jsou rozmístěny po Brně a zákazníkům nabízí nealkoholické nápoje a trdelníky vlastní výroby. V Trdlokafe se soustředí převážně na tvorbu love brandu, aby se zákazníci opakovaně díky jejich spokojenosti vraceli za svými oblíbenými produkty.

Zboží se tvoří na základě zákaznické poptávky a rozšiřuje se díky zpětné vazbě stálých klientů. Trdlokafe svou nabídkou pružně reaguje na roční dobu a snaží se být zákazníkům co nejbližší. Tento cíl naplňuje rozvozem svého zboží po Brně a okolí, kde neubírá ze svých standardů na čerstvost, kvalitu a přátelskou obsluhu.

Vize společnosti sahají do dalších oblastí, kdy se hodlá věnovat výrobě kvalitních dřevěných stolů, fitness doplňků a doplňků stravy. Zmíněné je ve fázi příprav a finálních optimalizací, aby se produkty mohly objevit na trhu, a dostaly se tak ke koncovým zákazníkům.

Společnost má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

výši likvidních aktiv: 4.777.000,-- Kč.

výši cizích zdrojů: 20.307.000,-- Kč.

čistý finanční dluh ke dni vyhotovení prospektu (vypočítaný jako součet dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků minus peníze a peněžní ekvivalenty): 15.530.000,-- Kč

Další poslední Emitentovi známé finanční údaje společnosti vycházejí z řádné účetní závěrky vypracované ke dni 31.12.2020. Jedná se o tyto hlavní finanční údaje (v tis. Kč):

Výsledek hospodaření po zdanění	-2.086
Čistý obrat za účetní období	1.751

#### Future Farming s.r.o.

Společnost vznikla 1.11.2018 a prostřednictvím svých dceřiných společností se zaměřuje na stavbu a provozování aquaponických farem a chov ryb a pěstování rostlin v aquaponických farmách.

Sdružuje experty v oblasti aquaponického zemědělství a jejich inovativní postupy realizuje na aquaponických farmách. Farmy jsou rozestavěné či jsou ve finální fázi výstavby připravené na první produkce. Společnost již realizovala napřímo či prostřednictvím svých dceřiných společností aquaponickou farmu Kaly na Moravě severně od Brna o rozloze indoorové části pro rostliny 800 m<sup>2</sup>, indoorové části pro ryby 800 m<sup>2</sup>, sezónní venkovní rostlinné části 2.000 m<sup>2</sup> a celoročního skleníku 800 m<sup>2</sup> a dále aquaponickou farmu Brno Heršpice o rozloze indoorové části na ryby 1.500 m<sup>2</sup> a celoročního skleníku 9.000 m<sup>2</sup>. Skupina mateřské společnosti Emitenta dále realizuje na Slovensku aquaponickou farmu Senica, kde je plánována rozloha indoorové části pro ryby 1.500 m<sup>2</sup> a celoročního skleníku 4.000 m<sup>2</sup> a dále aquaponickou farmu Letonice na východ od Brna, kde je plánována rozloha indoorové části pro ryby 2.000 m<sup>2</sup> a celoročního skleníku 8.000 m<sup>2</sup>.

Firma spolupracuje s Asociací aquaponických farem, se kterou se mimo jiné podílí na dalším výzkumu v oblasti aquaponie. Výsledky vědců ihned transformuje do praktického využití na farmách a dále dohlíží na jejich přínos.

Společnost vyhledává další možná místa výstavby farem a investory, kteří mají stejné vize a odhodlání pro budování inovativního zemědělství.

Vize společnosti je dostat aquaponické produkty ke koncovým zákazníkům. V nabídce tak bude odkup těchto produktů přímo z farem, popř. jejich dodání do velkoobchodů a maloobchodů skrze svou dceřinou společnost Farmia Food s.r.o..

Společnost má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

výši likvidních aktiv: 7.811.000,-- Kč.

výši cizích zdrojů: 392.511.000,-- Kč.

čistý finanční dluh ke dni vyhotovení prospektu (vypočítaný jako součet dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků minus peníze a peněžní ekvivalenty): 384.700.000,-- Kč

Další poslední Emitentovi známé finanční údaje společnosti vycházejí z řádné účetní závěrky vypracované ke dni 31.12.2020. Jedná se o tyto hlavní finanční údaje (v tis. Kč):

Výsledek hospodaření po zdanění	-11.292
---------------------------------	---------

Čistý obrat za účetní období	43.874
------------------------------	--------

#### Develoria s.r.o.

Společnost vznikla 19.8.2019. Činností společnosti jsou developerské projekty, dlouhodobý a krátkodobý pronájem nemovitostí a tzv. house flipping (tj. nákup nemovitostí za účelem jejich následného prodeje se ziskem).

Společnost dlouhodobě sleduje trh nemovitostí, na který flexibilně reaguje výše uvedenými činnostmi. Její experti pravidelně vyhodnocují možnosti trhu a vybrané hloubkově analyzují a využívají k projektové činnosti.

Společnost se od jiných subjektů odlišuje zejména diverzifikací portfolia a nabídkou přímo koncovým investorům. Společnost se snaží o individuální přístup, díky kterému je schopna zahrnout veškeré požadavky klienta do výsledného projektu a samozřejmě vysokým standardem designu výsledných projektů.

Mezi již realizované projekty spadají Golfové domy Kořenec, Villa Kořenec a Šestidomí Holubice. Společnost plánuje realizaci dalších developerských projektů Rodinné domy Květnice a Polyfunkční dům Jihlavská, kdy veškeré tyto projekty jsou zatím ve fázi přípravy. Společnost realizovala shora uvedené projekty, a to jak v oblasti plánování, tak realizace výstavby. Členové jejího týmu se na výstavbě přímo podíleli a společnost Develoria s.r.o. má obsáhlé zkušenosti jak v otázce plánování, tak i výstavby projektových domů takovýchto rozměrů. Realizace obou projektů probíhala na základě dodávky služeb majitelům projektu a Develoria s.r.o. nikdy nebyla vlastníkem shora specifikovaných projektů, což je v daném oboru standardním postupem. Realizace těchto projektů proběhla zejména v roce 2020 a finanční údaje z těchto projektů budou promítnuty až do finančních výkazů vypracovaných v roce 2021, a to i díky vzájemným interním dohodám na realizaci projektů.

Společnost má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

výši likvidních aktiv: 3.852.000,-- Kč.

výši cizích zdrojů: 16.903.000,-- Kč.

čistý finanční dluh ke dni vyhotovení prospektu (vypočítaný jako součet dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků minus peníze a peněžní ekvivalenty): 13.051.000,-- Kč

Další poslední Emitentovi známé finanční údaje společnosti vycházejí z řádné účetní závěrky vypracované ke dni 31.12.2020. Jedná se o tyto hlavní finanční údaje (v tis. Kč):

Výsledek hospodaření po zdanění	-1.436
Čistý obrat za účetní období	2

#### Paddock Drink s.r.o.

Společnost vznikla dne 24.10.2017 a je zaměřená na prodej rychloobrátkových produktů na českém a slovenském trhu. V nynější době vyrábí a prodává nealkoholický energetický nápoj Paddock.

Prodej Paddocku probíhá přes distribuci do partnerských velkoobchodů a maloobchodů. Ke koncovým zákazníkům se dostává i přes vlastní e-shop. Brand je spojen s pulzující životní energií a sportem. Zákazníky zaujme vyváženou chutí i originálním designem, který zahrnuje celočerné provedení plechovky i největší dostupnou velikost energetického nápoje na českém trhu energetických nápojů.

Společnost podporuje aktivní styl života, a byla tak hlavním partnerem profesionální ligy českého amerického fotbalu (Paddock ligy). V současné době je hlavním partnerem tenisové ligy.

Krátkodobé cíle společnosti jsou zvýšit dostupnost energetického nápoje v obchodech, dostat se do povědomí slovenského trhu a začít s prodejem právě připravovaného energetického nápoje Paddock bez cukru.

Společnost má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

výši likvidních aktiv: 1.093.000,-- Kč.

výši cizích zdrojů: 8.751.000,-- Kč.

čistý finanční dluh ke dni vyhotovení prospektu (vypočítaný jako součet dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků minus peníze a peněžní ekvivalenty): 7.658.000,-- Kč

Další poslední Emitentovi známé finanční údaje společnosti vycházejí z řádné účetní závěrky vypracované ke dni 31.12.2020. Jedná se o tyto hlavní finanční údaje (v tis. Kč):

Výsledek hospodaření po zdanění	-14.536
Čistý obrat za účetní období	6.049

## 5.2. HLAVNÍ TRHY

Vzhledem ke své předpokládané hlavní činnosti Emitent nebude napřímo soutěžit na žádném trhu a nemá žádné relevantní tržní podíly a postavení.

Emitent bude poskytovat peněžní prostředků získané emisí Dluhopisů jedinému společníkovi, tj. společnosti GFF s.r.o., IČ: 075 84 644, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp.zn. 108959, a to formou úvěrů a/nebo zápůjčky. Jediný společník Emitenta působí napřímo či prostřednictvím svých dceřiných společností (formou poskytnutí zápůjčky či úvěru) v oblasti moderních technologií, výroby, zemědělství i developmentu vč. akvizice obchodních podílů ve strategických a úspěšných společnostech a participace na začínajících společnostech s potenciálem růstu. Emitent tak bude nepřímou soutěžit na těchto trzích jediného společníka.

Emitentovi nejsou ke dni vyhotovení Základního prospektu známy žádné konkrétní účely, ke kterým budou finanční prostředky poskytnuté zápůjčkou/úvěrem, mateřskou společností využity.

Nejvýznamnější trhy, na kterých jediný společník působí jsou oblasti aquaponie a developmentu.

Jediný společník se v segmentu zemědělství zaměřuje na moderní technologické postupy v rámci aquaponie, tedy chovu ryb a pěstování rostlin bez půdy. Díky této inovaci je schopen produkovat potraviny mnohonásobně rychleji a efektivněji. Na pulty obchodů tak dodává kvalitní, lokálně produkované, české potraviny, které se tak nemusí dovážet ze zahraničí.

V segmentu developmentu se soustředí na samotnou výstavbu, nákup a pronájem rezidenčních nemovitostí, a to i za účelem renovace bytového fondu a zlepšování standardů bydlení v ČR i v zahraničí.

Podrobnější popis těchto nejvýznamnějších trhů je uveden v kapitole 7.2. „*Informace o všech známých trendech, nejistotách, poptávkách, dlužích nebo událostech*“.

## 6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

### 6.1. POPIS SKUPINY, JIŽ JE EMITENT ČLEMEM A POSTAVENÍ EMITENTA VE SKUPINĚ

Emitent je členem skupiny, jejímž mateřskou společností je společnost GFF s.r.o., IČ: 075 84 644, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsaná u Krajského soudu v Brně pod sp.zn. C 108959 s upsaným a splaceným základním kapitálem v hodnotě 6.001.000,- Kč (slovy: šest milionů jeden tisíc korun českých)

Mateřská společnost vlastní 100 % obchodního podílu a hlasovacích práv na společnosti Emitenta.

Emitent je společností s ručením omezeným s upsaným a splaceným základním kapitálem v hodnotě 1.000.000,-- Kč (slovy: jeden milion korun českých)

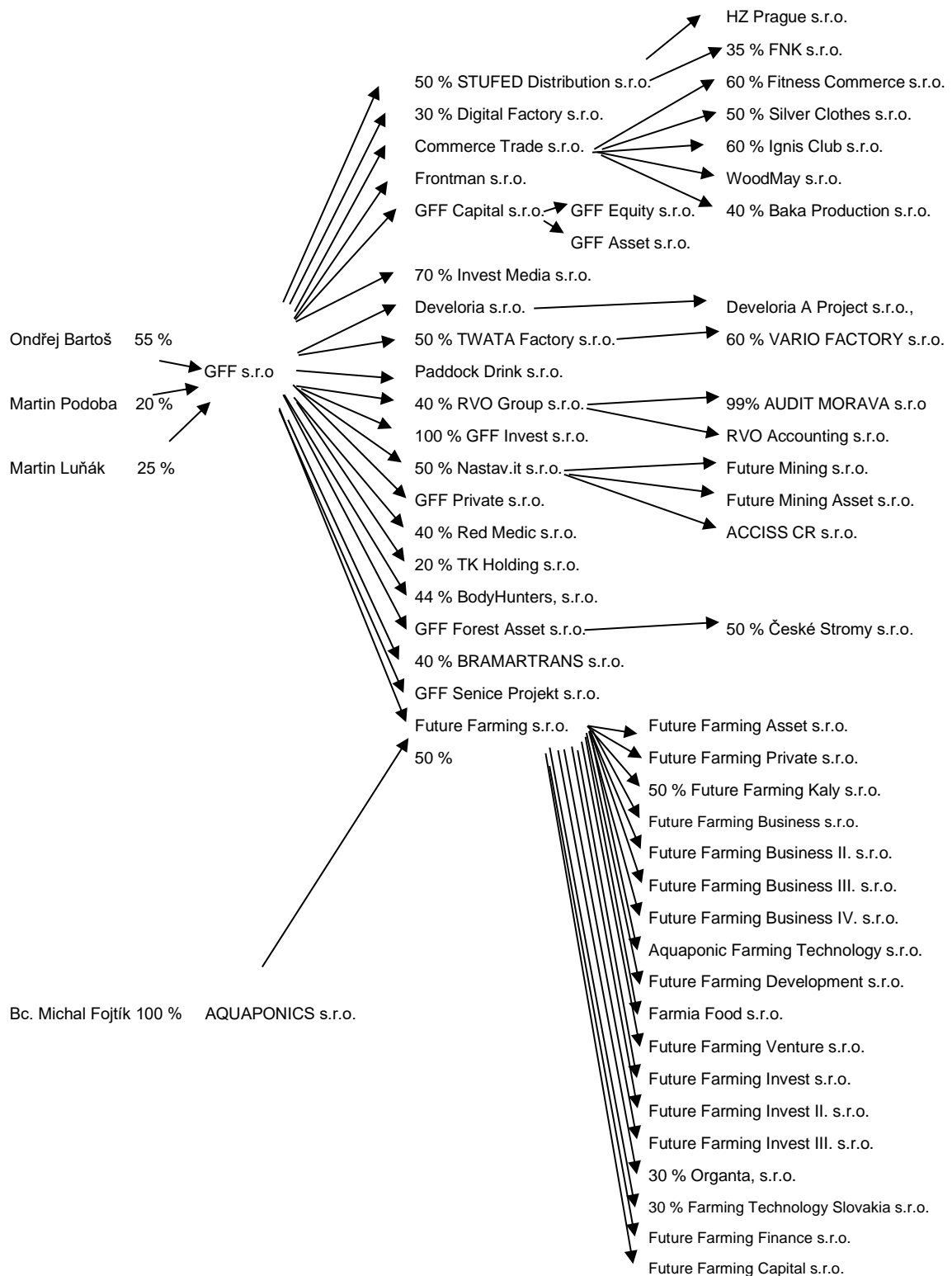
Společníky mateřské společnosti jsou:

- p. Ondřej Bartoš, nar. 15.11.1995, mající jako společník 55 % podíl na hlasovacích a majetkových právech mateřské společnosti, tento podíl odpovídá vkladu do základního kapitálu ve výši 6.000.550,-- Kč;

- p. Martin Podoba, nar. 19.9.1987, mající jako společník 20 % podíl na hlasovacích a majetkových právech mateřské společnosti. Tento podíl odpovídá vkladu do základního kapitálu ve výši 200,-- Kč.
- p. Martin Luňák, nar. 30.3.1991, mající jako společník 25 % podíl na hlasovacích a majetkových právech mateřské společnosti. Tento podíl odpovídá vkladu do základního kapitálu ve výši 250,-- Kč.

Emitent využívá služeb mateřské společnosti, na kterou outsourcuje účetní, daňové a právní služby a využívá její personální obsazení.

Propojení osob v rámci skupiny vyplývá z následujícího schématu (kde není uvedena velikost podílu platí 100 %):



## 6.2. ZÁVISLOST EMITENTA NA JINÝCH ČLENECH SKUPINY

Výtěžek z emise bude sloužit k poskytnutí získaných prostředků formou úvěru a/nebo zápůjčky jedinému společníkovi GFF s.r.o., IČ: 075 84 644. Schopnost Emitenta splnit dluhy tak bude významně ovlivněna schopností jediného společníka splnit dluhy vůči Emitentovi, což vytváří závislost zdrojů příjmů Emitenta na jediném společníkovi a jeho ekonomických výsledcích. Ke dni



vyhotovení Základního prospektu neví Emitent k jakému konkrétnímu účelu využije mateřská společnost finanční prostředky, které mu Emitent poskytne formou zápůjčky či úvěru.

## 7. ÚDAJE O TRENDECH

### 7.1. PROHLÁŠENÍ O TOM, ŽE NEDOŠLO K ŽÁDNÉ VÝZNAMNÉ NEGATIVNÍ ZMĚNĚ VYHLÍDEK EMITENTA A FINANČNÍ VÝKONNOSTI SKUPINY

Od data zveřejnění posledních auditovaných finančních výsledků, tj. 30.9.2021 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani významné změně výkonnosti Emitenta či skupiny jíž je Emitent součástí.

### 7.2. INFORMACE O VŠECH ZNÁMÝCH TRENDECH, NEJISTOTÁCH, POPTÁVKÁCH, DLUŽÍCH NEBO UDÁLOSTECH

Emitent je účelově založenou společností pro poskytování úvěrů a zápůjček mateřské společnosti. Na Emitenta tudíž mohou působit stejné trendy jako na mateřskou společnost, která působí v oblasti moderních technologií, výroby, zemědělství i developmentu vč. akvizice obchodních podílů ve strategických a úspěšných společnostech a participace na začínajících společnostech s potenciálem růstu. Nejvýznamnějšími oblastmi, které působí na jediného společníka jsou však oblast zemědělství – aquaponie a oblast developmentu.

Na Emitenta tak nepřímo působí také trendy aquaponického pěstování a realitního trhu v České republice.

#### Trendy ohledně aquaponického pěstování:

Jediný společník v rámci podnikání v oblasti aquaponií produkuje vysoce kvalitní a lokální potraviny, při zachování minimální ekologické stopy, za pomoci moderních indoorových aquaponických farem. Veškerá produkce je přitom bez použití jakékoliv agrochemie.

Hlavní motivací je především aktuální trend zdravého životního stylu, rostoucí zájem o kvalitu potravin a spotřebitelský důraz na jejich původ. Poptávka po těchto potravinách obecně převyšuje nabídku. V zimních měsících pak dle názoru Emitenta dochází k úplným výpadkům nabídky lokálních a zdravých produktů na území České republiky.

Dnešní zemědělský systém je velice náročný na přírodní zdroje a v současné době pokrývá zhruba 43 % světové půdy. Spotřeba pitné vody neustále roste, konkrétně dvě třetiny sladkovodních oděrů jsou určeny k zavlažování, což vede k jejímu nedostatku. Farma poskytuje ekologicky šetrné řešení z hlediska spotřeby vody, která prochází automatickým detoxikačním procesem za pomoci nitrifikačních bakterií (odstraňující dusík a jiné toxiny) a její spotřeba je minimální.

Toto řešení nabízí dle názoru Emitenta možnost uplatnění i v sušších oblastech, kde se tradiční zemědělství neuchytilo. Spotřeba pitné vody narůstá odstrašujícím tempem, především díky neustálé expanzi celosvětové populace, přičemž její většina je spotřebována v zemědělství. Již v roce 2019 čelila extrémnímu nedostatku vody asi čtvrtina světové populace (zdroj: <https://www.flowee.cz/planeta/7027-nedostatkem-vody-trpi-ctvrtina-sveta-nejhur-je-na-tom-17-zemi>). Aquaponický způsob zemědělství je schopen dle názoru Emitenta tomuto katastrofickému scénáři zabránit a poskytnout ekologické a ekonomicky udržitelné řešení.

Dovoz zeleniny do České republiky stále roste a záporná bilance zahraničního obchodu v této kategorii už v roce 2019 i 2020 pokořila 12 miliard korun (zdroj: [zemedelskytydenik.cz/dovoz-zeleniny-do-ceska-stale-roste-loni-prevysil-jeji-export-o-12-mld-kc/](https://zemedelskytydenik.cz/dovoz-zeleniny-do-ceska-stale-roste-loni-prevysil-jeji-export-o-12-mld-kc/)). Dle názoru Emitenta je tento trend záporné bilance zahraničního obchodu totožný i u ovoce. Dle názoru Emitenta má tento trend své opodstatnění, a to především nevhodné podnebí. Klima v České republice neumožňuje efektivně pěstovat určité druhy ovoce a zeleniny nebo je to možné jen za velmi vysokých produkčních nákladů.

Stejně tak je záporná bilance zahraničního obchodu viditelná u komodity masa (zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/cris/zemedelstvi-3-ctvrtleti-2020>).

V roce 2016 již 51 % spotřebitelů nakupovalo nutričně čerstvé a kvalitní potraviny lokálních výrobců s naprostou pravidelností a o importovanou zeleninu a ovoce naprosto ztratilo zájem (zdroj: Zpráva AMSP, září 2016, konkr. 17). Zájem o regionální výrobky rok od roku roste, kdy

navíc lokální a regionální produkty do své nabídky zařazují i mezinárodní řetězce (zdroj: <https://www.zboziaprodej.cz/2021/10/21/lokalni-potraviny-maji-duveru-zakazniku/>)

Výsledky agentury STEM/MARK pro Státní zemědělský intervenční fond ukazují, že Čechům stále více záleží na tom, co svému tělu dopřávají, kdy velkou roli při nakupování potravin hraje původ. Zájem o české výrobky pak meziročně stoupl o 6 %. Pod pojmem kvalita si představují Češi zejména čerstvost, zralost, potraviny bez chemie, umělých náhražek a přidaných látek (zdroj: <https://www.novinky.cz/komerční-clanky/clanek/zajem-o-kvalitni-vyroby-rote-dejte-jim-sanci-i-vy-a-vyhrajte-hodnotne-ceny-40379906>)

Mnozí malí a střední zemědělci komentují, že velkým problémem je neúroda v důsledku nepřízně počasí (mrazy, kroupy) a produkce tak není stabilní (zdroj: Zpráva AMSP, září 2016, konkr. 46). Pro aquaponickou farmu toto ovšem dle názoru Emitenta nepředstavuje hrozbu, naopak příležitost, jak uspokojit poptávku, převažující nad nabídkou lokálních pěstitelů.

Aquaponická farma se dle názoru Emitenta nabízí jako vhodné řešení jak pro jednotlivé konzumenty, tak restaurace, zakládající si na čerstvosti, lokálním původu a chuti surovin.

Dle vlastního zjištění Emitenta je aquaponické pěstitelství v USA, Brazílii a mnohých vyspělých státech Evropy hojně využívaným zdrojem kvalitní, čerstvé a zdravé produkce zeleniny a ryb, s minimálními požadavky na výrobní prostor a spotřebu vody. V České republice má dle zkušeností Emitenta aquaponie cca 10ti-letou tradici v menších výrobních kapacitách.

#### Trendy ohledně realitního trhu:

Dle názoru Emitenta se zatím v České republice nepotvrdil předpoklad poklesu cen realit. Nabídkové ceny bytů sice krátkodobě v průběhu roku 2020 poklesly, nicméně ke konci roku 2020 započal jejich opětovný růst, který trval po celý rok 2021. Na rezidenčním realitním trhu v České republice panuje trend převisu poptávky nad nabídkou vhodných nemovitostí. Toto je způsobeno několika faktory, mezi něž patří např. dostupnost hypotečních úvěrů, nebo snížená míra výstavby ve velkých městech a vyšší poptávka po investičních nemovitostech.

ČNB dle vlastního zjištění Emitenta částečně uvolnila v průběhu roku 2021 limity na hypotéky, když nastavila požadovaný poměr hypotečního úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti na 90 % a zrušila limit poměru měsíční splátky dluhu k čistému příjmu, avšak od 1.4.2022 budou opět nastaveny limity DTI (celkový dluh žadatele vyjádřený v násobcích čistého příjmu) na 8,5 (9,5 pro žadatele mladší 36 let), DSTI (poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým měsíčním příjmem) na 45 % (50 % pro žadatele mladší 36 let), LTV (poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti) na 80 % (90 % pro žadatele mladší 36 let) (zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/>).

V současné době také dochází k opakovanému navýšování tržních úrokových sazeb ze strany ČNB, na což reagují bankovní instituce navýšováním úrokových sazeb z hypotečních úvěrů. V současné době je tržní úroková sazba ČNB ve výši 3,75 %, kdy ještě na začátku roku 2021 byla ve výši 0,25 % a je možné že dojde v budoucnu k dalšímu jejímu navýšování.

V důsledku zdražení hypotečních úvěrů a jejich zvýšené nedostupnosti tak Emitent předpokládá nižší zájem o hypoteční úvěry, s čímž lze předpokládat i klesající zájem o nemovitosti a jejich postupné zlevňování, což může mít negativní vliv na hospodářský výsledek mateřské společnosti realizující developerický projekt.

Dle názoru Emitenta průměrné ceny nemovitostí v České republice jsou již několik let na vzestupu, přičemž nejvyšší jsou ceny nemovitostí ve velkých městech. Tempo růstu cen bytů ale nadále převyšuje tempo růstu mezd a příjmová dostupnost bydlení se tak dále zhoršuje.

Dle názoru Emitenta situaci na realitním trhu v České republice dále ovlivňuje šíření nemoci COVID-19, kdy tato nemoc v současné době opět posiluje a dochází ke zpřísnění opatření proti jejímu šíření, na druhou stranu nelze její další vývoj a vliv na nemovitostní trh předvídat. Zůstává stále nezodpovězenou otázkou, jak současná krize zahýbe s cenami nemovitostí. Pokles cen se však dle zkušeností Emitenta zatím neprojevil. U prodejních cen rovněž Emitent neočekává žádné propady, spíše prodlužování prodeje a tlak na slevy z nabídkových cen. Poptávka po nemovitostech však může být oslabena, neboť lidé na nějakou dobu odloží nákup nemovitostí z důvodů obav a nejistoty. Pokles poptávky po nemovitostech by mohl vést ke zpomalení realizace developerických projektů ze strany mateřské společnosti a dosažení nedostatečné výnosnosti

k plnění závazků vůči Emitentovi. Emitent však dle dostupných informací nepředpokládá, že by měl být případný pokles dlouhotrvající.

V souvislosti s nemocí COVID-19 též stavebním společenstvem chybějí pracovníci, a to zejména ze zahraničí, mnoho dělníků se vrátilo zpět do vlasti a vzhledem k epidemii a uzavírání hranic ustal příliv této pracovní síly do České republiky. Tato skutečnost může též zpomalit realizaci developerských projektů, jejich výnosnost a v konečném důsledku schopnost jediného společníka plnit své závazky vůči Emitentovi.

Dle názoru Emitenta by vliv na hospodářský výsledek mateřské společnosti realizující developerský projekt by mohl mít též případný pokles nabídkových cen nemovitostí. Tento pokles by znamenal snížení předpokládaného zisku z prodeje dané nemovitosti oproti původním předpokladům. Budoucí cenový vývoj na trhu nemovitostí, včetně těch rezidenčních tak bude záviset zejména na vývoji pandemie koronaviru, očekávání domácností ohledně dalšího zhodnocení nemovitostí, vývoji úvěrových podmínek a míře nové výstavby.

## **8. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU**

Emitent k datu vydání tohoto Základního prospektu prognózu ani odhad zisku neučinil.

## **9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY**

### **9.1. JEDNATEL**

Emitent je společností s ručením omezeným založenou podle práva České republiky. Jeho orgány jsou:

Jednatel:

Jednatel je statutárním orgánem Emitenta, který zastupuje Emitenta samostatně. Jednateli náleží obchodní vedení Emitenta. Jednatele volí valná hromada, resp. jediný společník Emitenta – mateřská společnost GFF s.r.o.

Jednatel je především odpovědný za vypracování účetní závěrky, jednání ve všech záležitostech společnosti, nejsou-li vyhrazeny valné hromadě (jedinému společníkovi) a rozhodování o nakládání s majetkem společnosti. Jediným jednatelem Emitenta k datu vyhotovení tohoto Prospektu je:

Martin Podoba, narozen 19.9.1987, trvale bytem Srbská 2639/46, Královo Pole, 612 00 Brno Datum vzniku funkce: 8.9.2020. Pracovní adresa je Frontman s.r.o., Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno.

Martin Podoba má více jak 6-ti leté zkušenosti v oblasti zakládání, rozvoje a vedení společností. Vystupuje na pozici společníka či na pozici statutárního orgánu několika společností ze skupiny i mimo skupinu.

Martin Podoba působí v orgánech těchto společností:

GFF Capital s.r.o. - jednatel

Develoria s.r.o. - jednatel

Future Farming Kaly s.r.o. - jednatel

Nastav.it s.r.o. – jednatel

GFF Equity s.r.o. – jednatel

GFF Asset s.r.o. – jednatel

qfood a.s. – člen představenstva

Future Farming Heršpice a.s. – člen představenstva

Frontman s.r.o. – jednatel

Future Farming s.r.o. - jednatel

Farming Technologie Slovakia s.r.o. - jednatel

## 9.2. DOZORČÍ RADA

Zakladatelská listina Emitenta nepředpokládá zřízení dozorčí rady.

## 9.3. STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi člena statutárního orgánu k Emitentovi a jeho soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

### **Dodržování principů správy a řízení společnosti:**

Emitent se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Zákon o obchodních korporacích.

Emitent nedodržuje žádný zvláštní režim řádného řízení a správy společnosti (*corporate governance*), s výjimkou zákonných pravidel pro řádné řízení a správu společnosti, upravených zejména v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku a v zákoně č. 90/2012, zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákona o obchodních korporacích). Emitent nedodržuje žádné zvláštní kodexy *corporate governance*, neboť považuje pravidla platné právní úpravy České republiky za dostatečná pro zajištění řádného řízení a správy Emitenta.

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období budou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy.

## 10. JEDINÝ SPOLEČNÍK

Emitentova mateřská společnost je GFF s.r.o. IČ: 075 84 644. Mateřská společnost vlastní 100 % obchodního podílu a hlasovacích práv na společnosti Emitenta. Charakter kontroly Emitenta ze strany jediného společníka vyplývá z práv a povinností jediného společníka spojených s podílem v Emitentovi, kdy jediný společník vykonává působnost nejvyššího orgánu Emitenta. Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany jediného společníka. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

Emitent je společností s ručením omezeným s upsaným a splaceným základním kapitálem v hodnotě 1.000.000,-- Kč (slovy: jeden milion korun českých)

Společníky mateřské společnosti jsou:

- p. Ondřej Bartoš, nar. 15.11.1995, mající jako společník 55 % podíl na hlasovacích a majetkových právech mateřské společnosti, a to s vkladem do základního kapitálu ve výši 6.000.550,-- Kč;
- p. Martin Podoba, nar. 19.9.1987, mající jako společník 20 % podíl na hlasovacích a majetkových právech mateřské společnosti, a to s vkladem do základního kapitálu ve výši 200,-- Kč.
- p. Martin Luňák, nar. 30.3.1991, mající jako společník 25 % podíl na hlasovacích a majetkových právech mateřské společnosti, a to s vkladem do základního kapitálu ve výši 250,-- Kč.

Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem, nejsou Emitentovi známa. Pan Ondřej Bartoš je s ohledem na výši jeho podílu na hlasovacích a majetkových právech Emitenta fakticky ovládající osobou.

## 11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A PASIVECH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH

### 11.1. OVĚŘENÉ HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE ZA POSLEDNÍ DVA FINANČNÍ ROKY

Emitent vznikl dne 8.9.2020. Emitent vyhotovil auditovanou řádnou účetní závěrku ke dni 31.12.2020 a auditovanou mezitímní účetní závěrku ke dni 30.9.2021, kdy tyto závěrky byly sestaveny v souladu s platnými českými účetními standardy a byly ověřeny auditory.

Shora uvedená řádná účetní závěrka a mezitímní účetní závěrka vč. zprávy Auditora jsou uvedeny v čl. IX. „Historické finanční údaje“ Základního prospektu.

Auditor Emitenta vydal k řádné účetní závěrce a mezitímní účetní závěrce výrok „bez výhrad“.

#### **VYBRANÉ FINAČNÍ ÚDAJE Z ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY KE DNI 31.12.2020**

##### **Výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč)**

	Za rok 2020
Celkový úplný výsledek za účetní období	-167

##### **Výkaz o finanční pozici (v tis. Kč)**

	K 31.12.2020
Čistý finanční dluh (vypočítaný jako součet dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků minus peníze a peněžní ekvivalenty)	-26

##### **Výkaz peněžních toků (v tis. Kč)**

	Za rok 2020
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	24
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	0
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0

#### **11.2. MEZITÍMNÍ A JINÉ FINAČNÍ ÚDAJE**

Emitent vyhotovil auditovanou mezitímní účetní závěrku ke dni 30.9.2021(za období od 1.1.2021 do 30.9.2021).

##### **Výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč)**

	Od 1.1.2021 do 30.9.2021
Celkový úplný výsledek za účetní období	-1683

**Výkaz o finanční pozici (v tis. Kč)**

	K 30.9.2021
Čistý finanční dluh (vypočítaný jako součet dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků minus peníze a peněžní ekvivalenty)	6197

**Výkaz peněžních toků (v tis. Kč)**

	Od 1.1.2021 do 30.9.2021
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-1530
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-4536
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	6082

**11.3. ZMĚNA ROZHODNÉHO ÚČETNÍHO DNE**

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

**11.4. ÚČETNÍ STANDARDY**

Emitent vyhotovil auditovanou řádnou účetní závěrku ke dni 31.12.2020 a mezitímní účetní závěrku ke dni 30.9.2021, kdy tyto závěrky byly sestaveny v souladu s platnými českými účetními standardy a byly ověřeny Auditorem.

**11.5. ZMĚNA ÚČETNÍHO RÁMCE**

U Emitenta nedošlo ke změně účetního rámce.

**11.6. OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH FINANČNÍ ÚDAJŮ**

Historické finanční údaje byly ověřeny Auditorem. Tento Základní prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil Auditor.

**11.7. SPRÁVNÍ, SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ**

Emitent prohlašuje, že není a od svého vzniku nebyl účastníkem žádného správního, soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a/nebo skupiny mateřské společnosti, jíž je Emitent součástí.

**11.8. VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE SKUPINY**

V období od poslední auditované mezitímní účetní závěrky sestavené k 30.9.2021 do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace skupiny, jíž je Emitent součástí.

Za období pokryté historickými finančními údaji uvedenými v tomto Základním prospektu ani od data poslední auditované mezitímní účetní závěrky do data tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, a to s výjimkou vydání dluhopisů dle čl. 4.4. Základního prospektu.

## **12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE**

### **12.1. ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

Základní kapitál Emitenta ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu činí 1.000.000,-- Kč a je plně splacen.

### **12.2. ZAKLADATELSKÁ LISTINA**

Emitent byl založen dne 27.8.2020 zakladatelskou listinou NZ 261/2020 podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným. Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 8.9.2020. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku pod spisovou značkou C 119281 vedenou u Krajského soudu v Brně.

Předmětem podnikání je podle Článku 2.1. Zakladatelské listiny Emitenta „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“ a předmětem činnosti je podle Článku 2.2. Zakladatelské listiny Emitenta „Správa vlastního majetku“.

## **13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY**

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent neuzavřel významné smlouvy mimo jeho běžnou podnikatelskou činnost, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny takové povahy, aby byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit své závazky vůči držitelům Dluhopisů.

## **14. DOSTUPNÉ DOKUMENTY**

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu budou Emitentem na požádání bezplatně zpřístupněny k nahlédnutí v běžné pracovní době v sídle Emitenta následující dokumenty (nebo jejich kopie): Zakladatelská listina Emitenta NZ 261/2020.

Základní prospekt, jeho případné dodatky a Konečné podmínky jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, budou k dispozici k nahlédnutí v sídle Emitenta v pracovní dny v době od 9:00 do 15:00 hod. Základní prospekt, jeho případné dodatky a Konečné podmínky budou rovněž k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>. Základní prospekt, jeho případné dodatky a Konečné podmínky budou shora uvedeným způsobem uveřejněny min. po dobu 10 let

Plné znění povinných auditovaných finančních výkazů Emitenta včetně příloh a auditorských výroků k nim jsou k dispozici v sídle Emitenta.

#### IV. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, které se řídí českým právem (společně dále také jen „**Dluhopisy**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) společností GFF Invest s.r.o., IČ: 094 94 324, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. C 119281 (dále jen „**Emitent**“). Tento Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2021.

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 „**Doplňek dluhopisového programu**“).

Činnosti administrátora spojené s výpočty a výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů zajišťovat Emitent vlastními silami.

ČNB vykonává dohled nad Emisí dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů (Dluhopisů).

ČNB posoudila Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Tyto Emisní podmínky budou pro každou konkrétní emisi Dluhopisů vydanou v rámci Dluhopisového programu upřesněny Doplňkem dluhopisového programu. V tomto Doplňku 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 buď nejsou upraveny v rámci Emisních podmínek, nebo budou pro takovou emisi upraveny odlišně od Emisních podmínek.

V případě veřejné nabídky bude Doplňek dluhopisového programu součástí zvláštního dokumentu připraveného pro každou emisi Dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“). Příslušné Konečné podmínky mohou 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. Konečné podmínky budou dále obsahovat konkrétní podmínky veřejné nabídky.

Emisi Dluhopisů bude na žádost Emitenta přidělen společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 4308 (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou oprávněnou osobou, identifikátor ISIN. Informace o přidělených identifikátorech ISIN, případně o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům, bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

#### 1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

##### 1.1. Podoba, forma, jmenovitá hodnota, měna, druh

Dluhopisy v rámci tohoto Dluhopisového programu budou vydávány v listinné podobě ve formě na řad.

Pro každou emisi v rámci Dluhopisového programu budou v příslušném Doplňku dluhopisového programu dále stanoveny ISIN, jmenovitá hodnota Dluhopisů, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Dluhopisů, počet a číslování (v případě, že bude relevantní), měna Dluhopisů.

Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat tzv. hromadný dluhopis nahrazující jednotlivé Dluhopisy. Hromadný dluhopis bude obsahovat, s výjimkou číselného označení, veškeré náležitosti, které obsahují jednotlivé Dluhopisy a dále počet a čísla Dluhopisů, které



nahrazuje. S každým hromadným dluhopisem jsou spojena stejná práva jako s Dluhopisy, které nahrazuje. Práva spojená s hromadným dluhopisem nemohou být převodem dělena. Vlastník hromadného dluhopisu má právo na výměnu tohoto hromadného dluhopisu za jednotlivé Dluhopisy, které jsou hromadným dluhopisem nahrazeny, a to na základě písemné žádosti o výměnu, kterou je vlastník hromadného dluhopisu povinen doručit na adresu sídla Emitenta. Zároveň s touto žádostí je vlastník hromadného dluhopisu povinen doručit Emitentovi hromadný Dluhopis. Po obdržení písemné žádosti o výměnu a hromadného dluhopisu Emitent odešle jednotlivé Dluhopisy do 30 pracovních dnů prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel v rámci žádosti o výměnu požádá, předáním Dluhopisů osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí či byly odeslány prostřednictvím poštovní služby.

S Dluhopisy v rámci tohoto Dluhopisového programu nebudou spojena žádná předkupní ani výměnná práva ani žádné zvláštní právo ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1, písm. b) Zákona o dluhopisech.

#### 1.2. Vlastníci dluhopisů

První vlastník (upisovatel) nabyde Dluhopis tak, že uzavře s Emitentem písemnou smlouvu o úpisu nebo pokud bude smlouva uzavírána distančním způsobem: podepíše a Emitentovi (či určeném zprostředkovateli) doručí objednávkový formulář s žádostí o úpis Dluhopisu, kdy následně Emitent zašle upisovateli Potvrzení, čímž je uzavřena smlouva o úpisu Dluhopisu. Smlouvy budou uzavírány v pořadí, v jakém jednotliví zájemci kontaktují Emitenta. Neexistuje jiné kritérium přidělování Dluhopisů, než je časová priorita. Upisovatel uhradí jmenovitou hodnotu Dluhopisu Emitentovi do pěti (5) dnů ode dne uzavření smlouvy o úpisu. Dluhopis nebude vydán dříve, než Emitent obdrží úhradu.

Následně je Dluhopis (popř. hromadný dluhopis ve smyslu čl. 1.1. Emisních podmínek) prvním vlastníkem upsán vyplněním jeho údajů na Dluhopis a předáním. Dluhopisy budou předávány nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů po dni, kdy dojde k platnému a účinnému upsání Dluhopisů, a to prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo, pokud o to upisovatel požádá, osobně v sídle Emitenta/zprostředkovatele.

#### 1.3. Převoditelnost Dluhopisů a jejich převody

Převoditelnost dluhopisů není omezena.

Předmětné Dluhopisy se neobchodují na žádném organizovaném trhu a ani Emitent tento krok neplánuje. Podle ustanovení § 4 odst. 2 zákona č. 190/2004 Sb., zákona o dluhopisech, se vlastnické právo k dluhopisům ve formě na řad převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jeho předání. Následné převody Dluhopisů jsou podmíněny předložením Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiného důkazu o tom, že příslušná osoba je vlastníkem Dluhopisu.

Osoby, které se stanou novým vlastníkem Dluhopisu, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, včetně oznámení všech údajů, které Emitent vede v Seznamu vlastníků, a to prostřednictvím oznámení doručeného do sídla Emitenta.

#### 1.4. Oddělení práva na výnos

Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

#### 1.5. Povinnost vyplatit úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu

Emitent se zavazuje, že bude vyplácet úrokové výnosy Dluhopisu a splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami.

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

Ani Emitentovi ani Dluhopisům nebylo uděleno ohodnocení finanční způsobilosti (rating) žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitentovi či Dluhopisům bude uděleno.

## 2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ

## 2.1. Datum emise, Lhůta pro upisování dluhopisů, Emisní kurz

Datum emise každé emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování emise dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Pro účely Emisních podmínek znamená „**Datum emise**“ datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu a „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“ znamená lhůtu pro upisování emise Dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Pokud Emitent nevydá ve Lhůtě pro upisování emise dluhopisů všechny Dluhopisy, může zbylé dluhopisy případně vydat i po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů v průběhu dodatečné lhůty pro upisování Dluhopisů, kterou Emitent případně stanoví a uveřejní v souladu s platnými právními předpisy („**Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů**“).

Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně, a to jak během Lhůty pro upisování emise dluhopisů, tak i během Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů (bude-li Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů Emitentem stanovena).

Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování emise dluhopisů i opakovaně, přičemž bude vždy postupovat tak, aby jakákoli taková Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů skončila nejpozději v den bezprostředně předcházející Dnu konečné splatnosti dluhopisů dané emise.

Emisní kurz („**Emisní kurz**“) Dluhopisů k jednotlivým datům emise bude činit 100 % jmenovité hodnoty. Emisní kurz po datu emise bude vypočten jako 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu s připočtením úroku naakumulovaného k danému Dluhopisu za období příslušného výnosového období (ke dni uzavření Smlouvy o úpisu).

## 2.2. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů; Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota dané emise Dluhopisů bude stanovena v rámci příslušného Doplnku dluhopisového programu. Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy i v menší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů.

Dluhopisy budou vydávány postupně během Lhůty pro upisování emise dluhopisů či během Dodatečné lhůty pro upisování emise (bude-li Emitentem stanovena)

Pokud dojde k upsání celé příslušné emise, bude o tom Emitent informovat nejpozději do 15 (patnácti) dnů na svých internetových stránkách <https://www.gffgroup.cz/emise>. Všichni případní neúspěšní zájemci budou informováni písemně, e-mailem nebo jinak elektronicky.

Do 15 (patnácti) dnů po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů a/nebo Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů zveřejní Emitent údaj o celkové jmenovité hodnotě všech vydaných Dluhopisů tvořících danou emisi Dluhopisů na Webových stránkách <https://www.gffgroup.cz/emise>.

## 2.3. Způsob a místo úpisu dluhopisů

Veřejná nabídka Emitenta na upsání Dluhopisů bude zveřejněna na internetových stránkách Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>. Investoři mohou být rovněž osloveni přímo Emitentem či příslušným zprostředkovatelem. V rámci veřejné nabídky budou investoři vyzváni k podání objednávky k úpisu Dluhopisů („**Objednávka**“).

Objednávka na úpis Dluhopisů může být učiněna (i) písemně, nebo (ii) za použití prostředků komunikace na dálku v případech, kdy to umožní právní vztah mezi upisovatelem a Emitentem. Písemnou Objednávku je třeba doručit Emitentovi na adresu sídla. Scan podepsané Objednávky je možné též doručit na e-mail Emitenta klient@gffgroup.cz.

V souvislosti s podáním Objednávky a vypořádáním úpisu Dluhopisů mohou být upisovatelé vyzváni Emitentem (zprostředkovatelem) k doložení potřebných identifikačních údajů a informací, popřípadě k podpisu dokumentů potvrzující tyto informace a identifikační údaje. Jedná se především o: (i) prokázání se platným dokladem totožnosti, (ii) vyplnění investičního dotazníku

ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, (iii) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů („**AML prohlášení**“), (iv) vyplnění prohlášení ve smyslu dohody č. 72/2014 Sb. m. s. mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování a zákona č. 330/2014 Sb., o výměně informací o finančních účtech se Spojenými státy americkými pro účely správy daní, ve znění pozdějších předpisů („**FATCA**“), (v) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní („**GATCA**“).

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý upisovatel oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, bude odpovídat jmenovité hodnotě Dluhopisů. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým upisovatelem v Objednávce je omezen celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou příslušné emise.

Aby došlo k platnému a účinnému upsání Dluhopisů, musí upisovatel:

- a) K Datu emise či po dobu veřejné nabídky Dluhopisu uzavřít s Emitentem (přímo či s příslušným zprostředkovatelem) smlouvu o úpisu a pokud bude smlouva o úpisu uzavírána distančním způsobem: doručit Emitentovi přímo na e-mail klient@gffgroup.cz či na e-mail Emitentem určeného zprostředkovatele scan podepsané objednávku v kompletní podobě (tj. včetně všech náležitostí, informací a dokumentů, jejichž poskytnutí je Emitentem vyžadováno).
- b) v případě distančního uzavření smlouvy o úpisu obdržet od Emitenta potvrzení o přijetí či částečném přijetí objednávky („**Potvrzení**“). V případě distančního uzavírání smlouvy dojde k uzavření smlouvy o úpisu okamžikem, kdy upisovatel obdrží scan Emitentem podepsaného Potvrzení. Upisovatel scan Emitentem podepsaného Potvrzení obdrží na e-mail uvedený v Objednávce či na e-mail, ze kterého byla Objednávka doručena.
- c) nejpozději do 5 (pěti) dnů po uzavření smlouvy o úpisu zaplatit emisní kurz objednaných Dluhopisů na bankovní účet Emitenta č. 64012/5500 (v případě, že je daná jednotlivá emise vydaná v Kč), či v případě, že je daná jednotlivá emise vydaná v jiné měně než Kč (např. EUR) pod těmito platebními údaji: bankovní účet Emitenta IBAN: CZ5055000000000000064012, SWIFT kód: RZBCCZPP („**Bankovní účet**“), kde budou peněžní prostředky investora zablokovány až do vydání Dluhopisů;

Předmětem smlouvy o úpisu bude závazek upisovatele upsat Dluhopisy za podmínek smlouvy o úpisu („**Smlouva o úpisu**“). K platnému a účinnému upsání Dluhopisů nedojde dříve, než budou splněny veškeré shora uvedené podmínky pod písm. a), b) a c).

V případě distančního uzavírání Smlouvy o úpisu je Emitent oprávněn objednávkou na úpis Dluhopisů krátit, a to dle svého uvážení. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému upisovateli bude uvedena v Potvrzení. Pokud již upisovatel uhradil ve prospěch Bankovního účtu jmenovitou hodnotu všech původně v Objednávce požadovaných Dluhopisů, bude případný přeplatek upisovatele odblokován a na základě pokynu upisovatele mu Emitent zašle případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet, ze kterého byly finanční prostředky odeslány. S Dluhopisy nelze začít obchodovat před tímto Potvrzením.

Dluhopisy budou odeslány upisovatelům nejpozději do 15 (patnácti) pracovních dnů po platném a účinném upsání Dluhopisů, a to vyznačením vlastníka Dluhopisu prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel požádá, předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí či byly odeslány prostřednictvím poštovní služby.

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat a předat/zaslat upisovatelům místo jednotlivých upsaných Dluhopisů tzv. hromadný dluhopis, který bude obsahovat, s výjimkou číselného označení, veškeré náležitosti, které obsahují jednotlivé Dluhopisy a dále počet a čísla Dluhopisů, které nahrazuje. Pro doručení hromadného dluhopisu platí shodně podmínky uvedené v tomto odstavci. S každým hromadným dluhopisem jsou spojena stejná práva jako s Dluhopisy, které nahrazuje. Práva spojená s hromadným dluhopisem nemohou být převodem dělena.

Vlastník hromadného dluhopisu má právo na výměnu tohoto hromadného dluhopisu za jednotlivé Dluhopisy, které jsou hromadným dluhopisem nahrazeny, a to na základě písemné žádosti o výměnu, kterou je vlastník hromadného dluhopisu povinen doručit na adresu sídla Emitenta.

Zároveň s touto žádostí je vlastník hromadného dluhopisu povinen doručit Emitentovi hromadný Dluhopis. Po obdržení písemné žádosti o výměnu a hromadného dluhopisu Emitent odešle jednotlivé Dluhopisy do 30 (třiceti) pracovních dnů prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel v rámci žádosti o výměnu požádá, předáním Dluhopisů osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí či byly odeslány prostřednictvím poštovní služby.

Pro zamezení jakýmkoliv pochybnostem se stanoví, že Emitent nebude mít vůči kterémukoliv upisovateli žádnou povinnost jakékoliv Dluhopisy zpětně kupovat.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude Emitent účtovat upisovateli žádné poplatky.

### 3. STATUS

#### 3.1. Status dluhů Emitenta

Dluhopisy, které budou vydávány v rámci tohoto Dluhopisového programu zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším nepodřízeným a nezajištěným 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

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Jednotlivé upsané dluhopisy se úročí od Data emise do (i) Dne konečné splatnosti (včetně), do (ii) data, stanoveného Emitentem jako datum předčasného splacení Dluhopisů v oznámení podle čl. 5.2. Emisních podmínek anebo do (iii) Dne předčasné splatnosti dluhopisů (včetně), a to podle toho, který z těchto dnů nastane dříve.

První výnosové období Dluhopisu počíná datem Emise a každé další výnosové období potom následně vždy dnem (včetně tohoto dne) bezprostředně následujícím po skončení předcházejícího výnosového období, kdy datum skončení každého výnosového období (vč. tohoto data) bude stanoveno v Doplnku dluhopisového programu. Poslední výnosové období skončí Dnem konečné splatnosti dluhopisů (včetně), datem předčasného splacení Dluhopisů stanoveného Emitentem v oznámení podle čl. 5.2. Emisních podmínek (včetně) nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů (včetně), a to podle toho, který z těchto dnů nastane dříve („**Výnosové období**“).

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) kalendářního roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu (vyjádření desetinným číslem). Při výpočtu výnosu Dluhopisu příslušejících k Dluhopisu za období kratší jednoho kalendářního roku se má za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (konvence pro výpočet úroků "BCK Standard 30E/360"). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období kratší jednoho kalendářního roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby stanové v Doplnku dluhopisového programu (vyjádření desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet úroku uvedené v tomto článku.

Při výpočtu výnosu z každého jednotlivého Dluhopisu za každé Výnosové období se tento výnos zaokrouhluje matematicky na setiny (tj. na celé haléře), podle třetího desetinného místa. Celková částka výnosu ze všech Dluhopisů, vyplacena jednomu vlastníkov Dluhopisů, se zaokrouhluje matematicky na setiny (tj. na celé haléře), podle třetího desetinného místa.

Výnos Dluhopisů bude vyplacen vždy nejpozději do patnáctého (15) dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po právě uplynulém Výnosovém období („**Den výplaty úroku**“).

Právo na vyplacení výnosu Dluhopisu za příslušné Výnosové období má osoba, která je v seznamu vlastníků Dluhopisů, vedeném v souladu s Emisními podmínkami, zapsaná jako vlastník Dluhopisu vždy 10 kalendářních dnů před posledním dnem příslušného Výnosového období.

Právo na výnos Dluhopisu nemůže být od Dluhopisu odděleno.

Dluhopisy budou splaceny a výnos Dluhopisů bude vyplacen na bankovní účet, který za tím účelem vlastní Dluhopisu Emitentovi písemně sdělí. První vlastník dluhopisu uvede číslo účtu ve smlouvě o úpisu či na objednávkovém formuláři (viz čl. 2.3. Emisních podmínek). Dojde-li ke změně vlastníka, je nový vlastník Dluhopisu povinen Emitentovi příslušné číslo účtu sdělit nejpozději deset (10) dní před výplatou výnosu Dluhopisů, a to písemným oznámením vlastnoručně podepsaným vlastníkem Dluhopisu v případě fyzických osob či statutárním orgánem v případě právnických osob. Právnická osoba je k tomuto oznámení povinna připojit originál výpisu z obchodního či jiného rejstříku, dokládající, že podepsaná osoba je za vlastníka Dluhopisu oprávněna právně jednat. V případě, že vlastník Dluhopisů Emitentovi číslo účtu nesdělí, nenastává na straně Emitenta prodlení s výplatou výnosu. Emitent je v takovém případě povinen příslušnou výplatu provést do 10 (deseti) dnů od následného obdržení čísla účtu v požadované formě. Pokud vlastník hodlá změnit číslo účtu, je povinen změnu oznámit nejpozději deset (10) dní před výplatou výnosu Dluhopisů, v opačném případě může Emitent vyplatit výnos na původní účet.

Seznam vlastníků Dluhopisů, vede v souladu se zákonem Emitent.

## 5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ A NABYTÍ VLASTNÍCH DLUHOPISŮ

### 5.1. Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich odkoupení Emitentem a zániku způsobem stanoveným níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke dni konečné splatnosti Dluhopisu, jak je tento den označen v příslušném Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), a to v souladu s článkem 6 Emisních podmínek.

### 5.2. Předčasné splacení příslušné emise z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn učinit Dluhopisy v rámci příslušné emise vydané na základě tohoto Základního prospektu předčasně splatnými k jakémukoli dni, a to na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného vlastníkům Dluhopisů nejméně 60 (šedesát) dnů před uvedeným datem, a to na internetových stránkách Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>.

Každé oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů učiněné podle tohoto článku 5.2 je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. V takovém případě Emitent splatí vlastníkům Dluhopisů jmenovitou hodnotu všech jimi vlastněných Dluhopisů a poměrný nevyplacený úrok naakumulovaný na těchto Dluhopisech k datu uvedenému v rozhodnutí dle předchozího odstavce (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Vlastník dluhopisů je povinen poskytnout Emitentovi veškerou součinnost, kterou Emitent může v souvislosti s takovým předčasným splacením požadovat.

Právo na splacení Dluhopisu má v takovém případě osoba, která je v seznamu vlastníků Dluhopisů, vedeném v souladu s Emisními podmínkami, zapsaná jako vlastník dotčeného Dluhopisu ke konci dne, který o 30 dnů předchází Den předčasné splatnosti dluhopisů. Pro vyloučení pochybností se nepřihlíží k převodům učiněným po tomto dni. Osoba zapsaná v seznamu vlastníků Dluhopisů má při splacení Dluhopisů povinnost odevzdat veškeré Dluhopisy (popř. hromadný dluhopis) Emitentovi, a to alespoň dva (2) pracovní dny před datem jejich splatnosti. V případě prodlení s odevzdáním Dluhopisů je Emitent oprávněn dle své volby buď (i) Dluhopisy až do jejich odevzdání nesplatit nebo (ii) Dluhopisy splatit bez ohledu na to, že dosud Emitentovi nebyly předány.

Při předčasném splacení se přiměřeně použijí ustanovení čl. 5 Emisních podmínek.

### 5.3. Předčasné splacení z rozhodnutí vlastníků Dluhopisů

Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasnou splatnost Dluhopisů bez uvedení důvodu přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů v případě, že je to umožněno v rámci příslušného Doplnku dluhopisového programu, a to ve stanovené lhůtě (v Doplnku dluhopisového programu), a za podmínky že příslušný vlastník Dluhopisů doručí Emitentovi (na adresu sídla) nejpozději v této lhůtě písemnou žádost o předčasné splacení jím vlastněných Dluhopisů. Písemná žádost musí obsahovat identifikaci žadatele o předčasné splacení a označení počtu Dluhopisů, jejichž předčasné splacení vlastníci Dluhopisů požaduje („**Žádost o předčasné splacení**“). Vlastník Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení je žádáno má při splacení Dluhopisu povinnost odevzdat Dluhopisy, jejichž splacení je žádáno, Emitentovi, a to alespoň dva pracovní dny před datem Dnem předčasné splatnosti. V případě prodlení s odevzdáním Dluhopisů je Emitent oprávněn dle své volby buď (i) Dluhopisy až do jejich odevzdání nesplatit nebo (ii) Dluhopisy splatit bez ohledu na to, že dosud Emitentovi nebyly předány. V případě, že byl vydán hromadný dluhopis a vlastník Dluhopisů požádal o předčasné splacení všech Dluhopisů, které jsou zahrnuty v daném hromadném dluhopisu, vrátí místo jednotlivých Dluhopisů vlastníci Dluhopisů za podmínek tohoto odstavce Emitentovi hromadný dluhopis. Pokud má vlastník hromadný dluhopis a žádá o předčasné splacení pouze několika Dluhopisů, které jsou zahrnuty v rámci hromadného dluhopisu, vrátí tento hromadný dluhopis též za podmínek tohoto odstavce Emitentovi, který odešle vlastníci Dluhopisů nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů po Datu předčasné splatnosti hromadný dluhopis na Dluhopisy, které nebyly splaceny, a to prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel požádá, předáním hromadného Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že hromadný Dluhopis je připraven k vyzvednutí či byl odeslán prostřednictvím poštovní služby.

Jmenovitá hodnota Dluhopisů a dosud naakumulovaný a nevyplacený úrokový výnos těchto Dluhopisů o jejichž zaplacení vlastníci Dluhopisů požádá ve smyslu tohoto odstavce Žádostí o předčasné splacení, se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém vlastníci Dluhopisů doručil Emitentovi na adresu sídla žádost o předčasné splacení (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě kogentního ustanovení zákona (v takovém případě se postupuje podle příslušných kogentních ustanovení zákona), anebo ledaže by taková Žádost o předčasné splacení byla dodatečně příslušným vlastníkem vzata zpět.

Pro předčasné splacení Dluhopisů na základě Žádosti o předčasné splacení se shodně použijí články 8.3. a 8.4. těchto Emisních podmínek.

### 5.4. Oprávnění Emitenta nabývat vlastní Dluhopisy

Emitent je oprávněn kdykoliv nabývat do svého vlastnictví Dluhopisy, a to jakýmkoli způsobem a v případě úplatného nabytí za jakoukoli cenu.

V případě, že Emitent odkoupí do svého vlastnictví od určitého vlastníka Dluhopisů pouze některé Dluhopisy, které jsou nahrazeny hromadným dluhopisem, je vlastník Dluhopisů povinen v rámci předání Dluhopisů Emitentovi odevzdat celý hromadný Dluhopis, jehož součástí jsou odkoupené Dluhopisy, kdy tento bude ze strany Emitenta následně nahrazen hromadným Dluhopisem nahrazujícím Dluhopisy, které nebyly Emitentem odkoupeny. Tento hromadný Dluhopis je povinen Emitent z podmínek sjednaných s příslušným vlastníkem dluhopisů tomuto odevzdat.

### 5.5. Zánik vlastních Dluhopisů

Vlastní Dluhopisy nabyté Emitentem přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů nezanikají, ledaže Emitent rozhodne jinak. Emitent je na základě svého volného uvážení oprávněn rozhodnout, zda vlastní Dluhopisy bude držet ve svém majetku, zda je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku. Vlastní Dluhopisy nabyté Emitentem zanikají Dnem splatnosti dluhopisů nebo dnem určeným Emitentem, pokud Dni konečné splatnosti dluhopisů předchází. Účinky takového rozhodnutí nastanou k okamžiku oznámení o takovém rozhodnutí na internetových stránkách Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>, případně k pozdějšímu datu uvedenému v takovém rozhodnutí. Účinností takového rozhodnutí bez dalšího zanikají práva a povinnosti z takových Dluhopisů.

### 5.6. Výkon práv spojených s vlastními Dluhopisy

Pro účely ustanovení těchto Emisních podmínek upravujících schůzi vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Schůze**“) se k vlastním Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta nepřihlíží.

## 6. PLATEBNÍ PODMÍNKY

### 6.1. Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně ve měně, ve které je denominována příslušná emise na základě Doplnku dluhopisového programu. 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.

V případě, že jakákoliv měna nebo národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení vlastníkům Dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění dluhů dle těchto Emisních podmínek.

### 6.2. Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo její části budou prováděny prostřednictvím Emitenta k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také jen jako „**Den výplaty úroku**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také „**Den výplaty**“). 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 nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

„**Pracovní dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv kalendářní den (vyjma soboty a neděle), v němž jsou banky v České republice běžně otevřeny pro veřejnost a v němž se provádí vypořádání mezibankovních plateb v CZK, případně jiné zákonné měně České republiky, která by CZK nahradila.

### 6.3. Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

#### 6.3.1. Úrokové výnosy

Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak (např. čl. 8.4. Emisních podmínek), oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, které jsou v Seznamu vlastníků jako vlastníci Dluhopisů evidovány dle podmínek čl. 4.1. Emisních podmínek (dále jen „**Rozhodný den pro výplatu úroku**“, každá taková osoba dále jen „**Oprávněná osoba**“).

#### 6.3.2. Jmenovitá hodnota

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které jsou v Seznamu vlastníků jako vlastníci Dluhopisů evidovány ke konci příslušného kalendářního dne, který o 10 (deset) dnů předchází Den předčasné splatnosti dluhopisů nebo Den konečné splatnosti dluhopisů (dále jen „**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba**“). Pro vyloučení pochybností se nepřihlíží k převodům učiněným ve lhůtě 10 dní předcházejících předčasnému splacení či Dnu konečné splatnosti dluhopisů. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů v této 10-denní lhůtě pozastaveny, přičemž na výzvu Emitenta oznámenou vlastníkům Dluhopisů je vlastník Dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.



#### 6.4. Provádění plateb

Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena a výnos Dluhopisů bude vyplacen na bankovní účet, který za tím účelem vlastník Dluhopisu Emitentovi písemně sdělí. První vlastník Dluhopisu uvede číslo účtu ve smlouvě o úpisu či na objednávkovém formuláři podle čl. 2.3. Emisních podmínek. Dojde-li ke změně vlastníka, je nový vlastník Dluhopisu povinen Emitentovi příslušné číslo účtu sdělit nejpozději deset (10) dní před Dnem výplaty úroku či před Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty, a to písemným oznámením vlastnoručně podepsaným vlastníkem Dluhopisu v případě fyzických osob či statutárním orgánem v případě právnických osob. Právnická osoba je k tomuto oznámení povinna připojit originál výpisu z obchodního či jiného rejstříku, dokládající, že podepsaná osoba je za vlastníka Dluhopisu oprávněna právně jednat. V případě, že vlastník Dluhopisů Emitentovi číslo účtu nesdělí, nenastává na straně Emitenta prodlení s výplatou výnosu či jmenovité hodnoty. Emitent je v takovém případě povinen příslušnou výplatu provést do deseti (10) dní od následného obdržení čísla účtu v požadované formě. Pokud vlastník hodlá změnit číslo účtu, je povinen změnu oznámit nejpozději deset (10) dní před výplatou výnosu či jmenovité hodnoty Dluhopisů, v opačném případě může Emitent vyplatit výnos či jmenovitou hodnotu na původní účet.

#### 6.5. Změna způsobu a místa provádění plateb

Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat, přičemž taková změna se nesmí dotknout postavení ani zájmů vlastníků Dluhopisů (v opačném případě o takové změně bude rozhodovat Schůze). Toto rozhodnutí bude vlastníků Dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v čl. 11 těchto Emisních podmínek.

### 7. ÚDAJE O ZDAŇOVÁNÍ VÝNOSU DLUHOPISŮ

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní případně poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit vlastníků Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

Emitent přebírá odpovědnost za srážku daně u zdroje, bude-li taková srážka relevantní.

Údaje o zdaňování Dluhopisů jsou uvedeny v kapitole Základního prospektu „Zdanění a devizová regulace v České republice“.

### 8. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ

#### 8.1. Případy neplnění závazků

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále také jen „**Případ neplnění závazků**“):

##### a. Prodlení s peněžitým plněním

Jakákoli platba související s Dluhopisy nebude zaplacená déle než 20 (dvacet) Pracovních dnů po dni její splatnosti; nebo

##### b. Porušení jiných závazků z Emisních podmínek

Emitent podstatně poruší své povinnosti (jiné než uvedené výše v písm. a. tohoto článku 8.1 vyplývající z Dluhopisů nebo z těchto Emisních podmínek a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli vlastníkem Dluhopisu (který nebyl do uplynutí této lhůty splacen nebo odkoupen Emitentem nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi; nebo

##### c. Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.

Nastane jakákoli níže uvedená událost a tato událost bude trvat po dobu delší než 30 (třicet) Pracovních dní: (i) Emitent se stane platebně neschopným, zastaví platby svých dluhů a/nebo není schopen po delší dobu plnit své splatné dluhy vůči svým věřitelům, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh ohledně Emitenta bude příslušným soudem zamítnut



pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno exekuční řízení anebo soudní výkon rozhodnutí na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 50 000 000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých) nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně; nebo

d. Přeměny

V důsledku přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména fúze ve formě sloučení nebo splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení ve formě rozštěpení či odštěpení), přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy (i) takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takové fúze, převodu jmění na společníka nebo rozdělení není rozumných pochyb); nebo (ii) Schůze předem takovou přeměnu Emitenta schválí; nebo

e. Soudní a jiná rozhodnutí

Emitent nesplní soudem, rozhodčím soudem či správním orgánem pravomocně uloženou povinnost k zaplacení peněžní částky, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 100 000 000 Kč (slovy: sto milionů korun českých) nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně, a to ani ve lhůtě 30 (třiceti) dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí;

pak:

může kterýkoli vlastník Dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi na adresu sídla („**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a dosud nevyplaceného úrokového výnosu narostlého dle těchto Emisních podmínek.

Vlastník Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení je žádáno má při splacení Dluhopisu povinnost odevzdat Dluhopisy, jejichž splacení je žádáno, Emitentovi, a to alespoň dva pracovní dny před Dnem předčasné splatnosti. V případě prodlení s odevzdáním Dluhopisů je Emitent oprávněn dle své volby buď (i) Dluhopisy až do jejich odevzdání nesplatit nebo (ii) Dluhopisy splatit bez ohledu na to, že dosud Emitentovi nebyly předány. V případě, že byl vydán hromadný dluhopis a vlastník Dluhopisů požádal o předčasné splacení všech Dluhopisů, které jsou zahrnuty v daném hromadném dluhopisu, vrátí místo jednotlivých Dluhopisů vlastník Dluhopisů za podmínek tohoto odstavce Emitentovi hromadný dluhopis. Pokud má vlastník hromadný dluhopis a žádá o předčasné splacení pouze několika Dluhopisů, které jsou zahrnuty v rámci hromadného dluhopisu, vrátí tento hromadný dluhopis též za podmínek tohoto odstavce Emitentovi, který odešle vlastníkově Dluhopisů nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů po Datu předčasné splatnosti hromadný dluhopis na Dluhopisy, které nebyly splaceny, a to prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel požádá, předáním hromadného Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že hromadný Dluhopis je připraven k vyzvednutí či byl odeslán prostřednictvím poštovní služby.

8.2. Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky, o jejichž zaplacení vlastník Dluhopisů požádá ve smyslu článku 8.1 těchto Emisních podmínek Oznámením o předčasném splacení, se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém vlastník Dluhopisů doručil Emitentovi na adresu sídla Oznámení o předčasném splacení (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě kogentního ustanovení zákona (v takovém případě se postupuje podle příslušných kogentních ustanovení zákona), anebo ledaže by takové Oznámení o předčasném splacení bylo dodatečně příslušným vlastníkem vzato zpět.

8.3. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení dle čl. 8.1. Emisních podmínek může být jednotlivým vlastníkem Dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno na adresu sídla dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 8.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí

Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních vlastníků Dluhopisů.

#### 8.4. Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

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

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí poměrný nevyplacený úrok za dané výnosové období v případě předčasného splacení dle čl. 8.1. Emisních podmínek shora, jsou osoby, které jsou v Seznamu vlastníků jako Vlastníci dluhopisů evidovány ke konci příslušného kalendářního dne, který o 10 (deset) dnů předchází Den předčasné splatnosti dluhopisů.

### 9. PROMLČENÍ

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

### 10. OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA ZABEZPEČENÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ, SPLACENÍ DLUHOPISŮ A NA VYPLACENÍ VÝNOSU DLUHOPISŮ - ADMINISTRÁTOR

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů bude zajišťovat Emitent vlastními silami.

### 11. OZNÁMENÍ

Jakékoli oznámení vlastníkům Dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách Emitenta, <https://www.gffgroup.cz/emise> („**Webové stránky**“). Stanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů či Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné tímto jiným způsobem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno k rukám Emitenta na adresu sídla.

### 12. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

#### 12.1. Působnost a svolání Schůze

##### 12.1.1. Právo svolat Schůzi

Emitent nebo vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat Schůzi, je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud platné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je vlastník Dluhopisů nebo vlastníci Dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení konání Schůze (viz článek 12.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Emitentovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů; řádné a včasné doručení takové žádosti jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi vlastník Dluhopisů nebo vlastníci Dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.

##### 12.1.2. Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko vlastníků Dluhopisů v případě návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze k takové změně emisních podmínek dle zákona vyžaduje (dále jen jako „**Změna zásadní povahy**“).

Probíhá-li podle právního předpisu členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor reorganizace nebo jiné srovnatelné řešení úpadku Emitenta, Emitent nemusí Schůzi svolat.

##### 12.1.3. Oznámení o svolání Schůze a odvolání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 11 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) dnů přede dnem jejího konání. Je-li svolavatelem vlastníci Dluhopisů nebo vlastníci Dluhopisů jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na adresu sídla nejpozději do 30 kalendářních dnů před navrhovaným datem Schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným v čl. 11 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) dnů přede dnem konání Schůze.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta, (ii) název Dluhopisu, Datum emise, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí přitom připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod., (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků Dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

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

### 12.2.1. Rozhodný den pro účast na schůzi

Schůze jsou oprávněni se účastnit a hlasovat na ní (taková osoba dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“) pouze Vlastníci dluhopisů, kteří jsou v Seznamu vlastníků jako Vlastníci dluhopisů evidováni ke konci kalendářního dne, který o 7 (sedm) kalendářních dnů předchází den konání příslušné Schůze („**Rozhodný den pro účast na schůzi**“). K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se pro účely účasti na Schůzi nepřihlíží.

### 12.2.2. Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má počet hlasů odpovídající jejímu podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části Emise (podle stavu k Rozhodnému dni pro účast na schůzi). Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je definován níže v článku 12.2.3 těchto Emisních podmínek), nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla usnášeníschopná.

### 12.2.3. Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále je oprávněn účastnit se Schůze i Společný zástupce a další hosté přizvaní Emitentem.

## 12.3. Průběh Schůze, rozhodování Schůze

### 12.3.1. Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníky Dluhopisů, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) jmenovité hodnoty nesplacené části Emise.

Není-li Schůze, která má rozhodnout o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínku uvedenou v předcházejícím odstavci.

Před zahájením Schůze je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na Schůzi informaci o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na této Schůzi. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto článku 12.3.1 nezapočítávají.

### 12.3.2. Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané vlastníkem Dluhopisů nebo vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá

Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

### 12.3.3. Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se Zákonem o dluhopisech oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech vlastníků Dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech vlastníků Dluhopisů další jednání a chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu podle rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce vlastníků Dluhopisů bude veřejnosti přístupná na internetových stránkách Emitenta uvedených v článku 11 Emisních podmínek.

### 12.3.4. Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 12.1.2 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. Pokud aplikovatelná právní úprava nestanoví jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

## 12.4. Některá další práva vlastníků Dluhopisů

### 12.4.1. Důsledek hlasování proti usnesení Schůze, kterým byl vysloven souhlas se Změnou zásadní povahy

Jestliže Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze, kterým byl vysloven souhlas se Změnou zásadní povahy, nebo se příslušné Schůze nezúčastnila („**Žadatel**“), může požadovat splacení jmenovité hodnoty včetně poměrné části úrokového výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila.

Toto právo musí být žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5 těchto Emisních podmínek písemnou žádostí („**Žádost**“) určenou Emitentovi a odeslanou Emitentovi na adresu sídla, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), a budou vypláceny v souladu s článkem 6.4 těchto Emisních podmínek.

Pokud Schůze projednávala Změnu zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze se Změnou zásadní povahy souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků Dluhopisů, kteří na Schůzi hlasovali proti návrhu usnesení Schůze, kterým byl vysloven souhlas se Změnou zásadní povahy, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto vlastníků Dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

### 12.4.2. Náležitosti Žádosti o předčasné splacení

V každé Žádosti dle článku 12.4.1. těchto Emisních podmínek je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s článkem 12.4.1. žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem nebo osobami oprávněnými Žadatele zastupovat, přičemž podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na adresu sídla i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6 těchto Emisních podmínek.

## 12.5. Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze vlastníků Dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu sídla. Emitent je povinen do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil 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 na adrese sídla Emitenta. Ustanovení článku 12.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

#### 12.6. Společná schůze

Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání Změn zásadní povahy svolat společnou schůzi vlastníků Dluhopisů všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášenischopnost, počet hlasů Osob oprávněný k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze každé takové emise. V notářském zápisu ze společné Schůze, která přijala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být počty kusů Dluhopisu u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

#### 13. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Dluhopisy budou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech a Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Jakékoli případné spory vyplývající z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek, nebo s nimi související budou řešeny věcně a místně příslušnými soudy České republiky.

#### V. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU

Emitent hodlá Dluhopisy nabízet k úpisu v rámci veřejné nabídky sám, případně též v součinnosti s třetími osobami oprávněnými k takové činnosti v České republice (obchodník s cennými papíry, investiční zprostředkovatel). K datu vyhotovení Základního prospektu žádá osoba vůči Emitentovi nepřevzala pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Emitent souhlasí s použitím jím připraveného prospektu jakýchkoli Dluhopisů při následné nabídce, resp. umístění, takových Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím prospektu.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je pověření příslušného finančního zprostředkovatele či zprostředkovatelů následnou nabídkou nebo umístěním jakýchkoli Dluhopisů, a to v rámci písemné dohody uzavřené mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou žádní zprostředkovatelé, kteří mají povolení použít Základní prospekt.

Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt příslušných Dluhopisů, bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

Jakékoliv nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu nebo popřípadě podání Konečných podmínek budou uveřejněny na webových stránkách Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>.

Souhlas s použitím prospektu se uděluje na dobu 12 měsíců od pravomocného schválení tohoto Základního prospektu ze strany ČNB, tj. na dobu od 25.3.2022 do 24.3.2023. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice.

Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů je 12 měsíců od pravomocného schválení tohoto Základního prospektu ze strany ČNB, tj. od 25.3.2022 do 24.3.2023.

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

**Všichni finanční zprostředkovatelé používající prospekt Dluhopisů musí na svých webových stránkách uvést, že používají prospekt v souladu se souhlasem a podmínkami k němu připojenými.**

## VI. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahujících finální podmínky nabídky Dluhopisů, které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto Nabídkového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu se zákonem sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

Důležité upozornění: Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujících konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných Konečných podmínkách.

### KONEČNÉ PODMÍNKY Emise dluhopisů

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“) 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 GFF Invest s.r.o., se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, IČ 094 94 324, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 119281, LEI 3157004B6N9CNIJ89156 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. 2022/025779/CNB/570 ze dne 9.3.2022, které nabylo právní moci dne 25.3.2022, [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č. j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením 2017/1129 a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu.

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

**[Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do dne 24.3.2023 včetně. Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni 24.3.2023 ke schválení a uveřejnění základního prospektu navazujícího na Základní prospekt („Následný základní prospekt“), bude Emitent, za splnění dalších podmínek uvedených v těchto Konečných podmínkách, oprávněn pokračovat ve veřejné nabídce Dluhopisů. Následný základní prospekt a jeho případné dodatky budou uveřejněny na webových stránkách na adrese [www.gffgroup.cz/emise](http://www.gffgroup.cz/emise). Investoři, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním Dluhopisů během doby platnosti Základního prospektu budou mít v tomto případě právo na odvolání souhlasu podle čl. 8 odst. 11, resp. čl. 23 odst. 2 Nařízení o prospektu. Právo na odvolání souhlasu mají pouze investoři, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním Dluhopisů během doby platnosti Základního prospektu, pokud jim cenné papíry nebyly k okamžiku uveřejnění Následného prospektu vydány. Investoři jsou oprávněni souhlas s koupí nebo upsáním Dluhopisů odvolat ve lhůtě tří pracovních dnů po uveřejnění Následného prospektu.]**

Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení 2017/1129 a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky, aby bylo možné získat všechny relevantní informace.

Ke Konečným podmínkám je přiloženo shrnutí jednotlivé emise.

**Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením 2017/1129 uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.**

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 250.000.000,-- Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „Dluhopisový program“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole části IV. „Společné emisní podmínky“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „Emisní podmínky“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nejsou-li zde definované odlišně.

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

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.



## SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

V této části Konečných podmínek bude uvedeno shrnutí příslušné Emise dluhopisů ve smyslu Nařízení 2017/1129.

[•]

## DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

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 spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány společností GFF Invest s.r.o. se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, IČ 094 94 324, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 119281, LEI 3157004B6N9CNIJ89156, v rámci Dluhopisového programu. S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>. 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“.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 250.000.000,-- Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „Dluhopisový program“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

**[Důležité upozornění:** Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku 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 příslušných Konečných podmínkách. Číslování jednotlivých oddílů Doplněku dluhopisového programu vychází z číslování Emisních podmínek, a tudíž nemusí vždy navazovat.]

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	[●]
ISIN Dluhopisů:	[●]
Podoba Dluhopisů:	listinné
Forma Dluhopisů:	na řad
Číslování Dluhopisů:	[●]
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●]
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	[●]
Počet Dluhopisů:	[●] ks
Měna, v níže jsou Dluhopisy denominovány:	[Koruna česká (CZK)/ [●]]
Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating)	nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	[●]
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	[●]
Emisní kurz k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty

<b>Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:</b>	K částce odpovídající 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos za dané výnosové období (do doby uzavření smlouvy o úpisu)
<b>Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:</b>	Investoři budou moci Dluhopisy upsat za podmínek čl. 2.3. Emisních podmínek. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent vlastními silami.
<b>Způsob a lhůta předání Dluhopisů:</b>	Dluhopisy budou odeslány upisovatelům nejpozději do 15 (patnácti) pracovních dnů po platném a účinném upsání Dluhopisů, a to vyznačením vlastníka Dluhopisu prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel požádá, předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí či byly odeslány prostřednictvím poštovní služby.
<b>Způsob splacení emisního kurzu:</b>	Emisní kurz bude splacen v případně dané jednotlivé emise vydané ve měně Kč bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 64012/5500, či v případě dané jednotlivé emise vydané v jiné měně než Kč (např. EUR) pod těmito platebními údaji: IBAN: CZ5055000000000000064012, SWIFT kód: RZBCCZPP, a to nejpozději do 5 dnů ode dne uzavření smlouvy o úpisu.

<b>4. VÝNOSY</b>	
Nominální úroková sazba:	[ [●] % p.a.]
Datum počátku prvního výnosového období (tj. Datum emise)	[●]
Datum skončení každého výnosového období:	[●]

<b>5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ</b>	
Den konečné splatnosti dluhopisů:	[●]
Předčasné splacení na žádost Vlastníka dluhopisů	[ano, ve lhůtě od [●] do [●] / ne] (viz čl. 5.3. Emisních podmínek)

<b>12. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ</b>	
Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	[ [●] / nebyl ustanoven]

#### PODROBNOSTI O NABÍDCE

<b>1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů</b>
---

1.1	<b>Podmínky platné pro nabídku</b>	Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v čl. 2.3. Emisních podmínek. Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným investorům, v rámci primárního trhu.
	<b>Celkový veřejně nabízený objem</b>	[[●]]
	<b>Země, v níže je veřejná nabídka prováděna</b>	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. [Emitent dále plánuje nabízet veřejně Dluhopisy za splnění veškerých podmínek pro takovou nabídku (např. oznámení základního prospektu v dané zemi) v následujících státech EU: [ [●] / nepoužije se]
1.2	<b>Lhůta veřejné nabídky</b>	[[●]]
1.3	<b>Možnost snížení upisovaných částek</b>	Viz čl. 2.3. Emisních podmínek. V případě distančního uzavírání Smlouvy o úpisu je Emitent oprávněn objednávkou na úpis Dluhopisů krátit, a to dle svého uvážení. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému upisovateli bude uvedena v Potvrzení. Pokud již upisovatel uhradil ve prospěch Bankovního účtu cenu všech původně v Objednávce požadovaných Dluhopisů, bude případný přeplatek upisovatele odblokován a na základě pokynu upisovatele mu Emitent zašle případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet, ze kterého byly finanční prostředky odeslány. S Dluhopisy nelze začít obchodovat před tímto Potvrzením.
1.4	<b>Postup pro žádost</b>	viz čl. 2.3. Emisních podmínek. K úpisu Dluhopisů dojde za splnění následujících podmínek:  K Datu emise či po dobu veřejné nabídky Dluhopisu dojde k uzavření smlouvy o úpisu mezi upisovatelem a Emitentem (popř. příslušným zprostředkovatelem).  Pokud bude smlouva o úpisu uzavírána distančním způsobem, bude uzavřena tak, že upisovatel doručí k Datu emise či po dobu veřejné nabídky Dluhopisu přímo Emitentovi na e-mail klient@gffgroup.cz či na e-mail Emitentem určeného zprostředkovatele scan podepsané objednávku v kompletní podobě (tj. včetně všech náležitostí, informací a dokumentů, jejichž poskytnutí je Emitentem vyžadováno), kdy v takovém případě distančního uzavření smlouvy o úpisu dojde k uzavření smlouvy o úpisu až okamžikem, kdy upisovatel obdrží scan Emitentem (popř. příslušným zprostředkovatelem) podepsaného potvrzení objednávky. Upisovatel scan Emitentem podepsaného Potvrzení obdrží na e-mail uvedený v objednávce či na e-mail, ze kterého byla objednávka doručena.

1.5	<b>Minimální a maximální částka žádosti o úpis</b>	Minimální částka, za kterou bude jednotlivý upisovatel oprávněn upsat Dluhopisy, bude odpovídat ceně jednoho Dluhopisu. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý nabyvatel oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou příslušné Emise dluhopisů.
1.6	<b>Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a jejich doručení</b>	Viz čl. 2.3. Emisních podmínek. Povinnost upisovatele nejpozději do 5 (pěti) dnů po uzavření smlouvy o úpisu (v případě distančního uzavření smlouvy je možné učinit úhradu již od doby doručení objednávky v kompletní podobě) zaplatit cenu objednaných Dluhopisů na bankovní účet Emitenta č. 64012/5500, a v případě emise v cizí měně (např. EUR) IBAN: CZ505500000000000064012, SWIFT kód: RZBCCZPP, kde budou peněžní prostředky investora zablokovány až do vydání Dluhopisů; Dluhopisy budou odeslány upisovatelům nejpozději do 15 (patnácti) pracovních dnů po platném a účinném upsání Dluhopisů, a to prostřednictvím poštovní služby nebo, pokud o to upisovatel požádá, předáním Dluhopisu osobně v sídle Emitenta v pracovních dnech od 9:00 do 16:00 hod. Emitent oznámí e-mailem upisovateli, že Dluhopisy jsou připraveny k vyzvednutí či byly odeslány prostřednictvím poštovní služby.
1.7	<b>Zveřejnění výsledků nabídky</b>	Pokud dojde k upsání celé příslušné Emise, bude o tom Emitent informovat nejpozději do 15 (patnácti) dnů na svých internetových stránkách <a href="https://www.gffgroup.cz/emise">https://www.gffgroup.cz/emise</a> . Do 15 (patnácti) dnů po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů a/nebo Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů zveřejní Emitent údaj o celkové jmenovité hodnotě všech vydaných Dluhopisů tvořících danou emisi Dluhopisů na webových stránkách <a href="https://www.gffgroup.cz/emise">https://www.gffgroup.cz/emise</a> .
1.8	<b>Výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy</b>	Nepoužije se. S Dluhopisy nebude spojeno překupní právo ani přednostní práva úpisu.
<b>2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů</b>		
2.1	<b>Kategorie potencionálních investorů</b>	Emitent bude Dluhopisy nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným investorům.
2.2	<b>Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům</b>	Viz čl. 2.3. Emisních podmínek. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému upisovateli bude uvedena v Potvrzení. S Dluhopisy nelze začít obchodovat před tímto Potvrzením.
<b>3. Stanovení ceny</b>		
3.1	<b>Cena za nabízené Dluhopisy</b>	Cena k Datu emise: 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů. Cena po Datu emise: 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů s připočtením naakumulovaného odpovídajícího alikvótního úroku

		za dané výnosové období do doby uzavření smlouvy o úpisu.
3.2	<b>Náklady a daně účtované na vrub investorů</b>	Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady. Využije-li Emitent k prodeji Dluhopisů zprostředkovatele, mohou tito zprostředkovatelé účtovat upisovatelům určité poplatky spojené s úpisem Dluhopisů. Ke dni vyhotovení Konečných podmínek tyto poplatky [jsou Emitentovi známy a činí u finančního zprostředkovatele [●] výši [●] / nejsou známy]
<b>4. Umístění a upisování</b>		
4.5	<b>Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají souhlas použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů</b>	[ [●] / nepoužije se]
	<b>Jakékoli jiné jednoznačné a objektivní podmínky připojené k souhlasu, jež jsou relevantní pro použití prospektu.</b>	[ [●] / nepoužije se]
<b>5. Přijetí k obchodování a způsob obchodování</b>		
5.1	<b>Přijetí dluhopisů na regulovaný trh, trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém</b>	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.
5.2	<b>Regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy</b>	Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.
5.3	<b>Zprostředkovatel sekundárního obchodování</b>	Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.
<b>6. Doplňující údaje</b>		
6.1	<b>Poradci</b>	nepoužije se

6.2	<b>Další údaje, které ověřili nebo přezkoumali oprávnění auditoři</b>	[ [●] / nepoužije se ]
6.3	<b>Úvěrová hodnocení přidělená cenným papírům</b>	Nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating).
6.5	<b>Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na Emisi/nabídce</b>	[Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný, a to s výjimkou zájmu zprostředkovatelů, kteří budou za distribuci Dluhopisů odměňováni úplatou, jejíž výše bude individuálně smluvně stanovena se zprostředkovatelem./ [●]]
6.6	<b>Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky</b>	<p>Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k následujícímu účelu:</p> <p>poskytování peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů jedinému společníkovi, tj. společnosti GFF s.r.o., IČ: 075 84 644, se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp.zn. 108959, a to formou úvěrů a/nebo zápůjčky. Konkrétní použití peněžních prostředků jediným společníkem není Emitentovi známé.</p> <p>[Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca [●] Kč. Náklady na distribuci budou činit cca [●] Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy [●] Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.]</p>
6.7	<b>Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách/zdroj informací</b>	[nepoužije se] / [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. <i>[doplňit zdroj informací]</i> ]

<b>7. Osoby odpovědné za Konečné podmínky</b>		
7.1	<b>Osoby odpovědné za Konečné podmínky</b>	<p>Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent.</p> <p>Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Konečných podmínkách, k datu jejich vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Konečných podmínkách nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohl změnit jejich význam.</p> <p>Za společnost GFF Invest s.r.o. dne [●]</p>

		..... Jméno: [●] Funkce: [●]
<b>7.2</b>	<b>Interní schválení emise Dluhopisů</b>	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●]



## VII. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE

Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držby Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

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

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění (tj. ve znění novely č. 588/2020 Sb., která nabyla účinnosti dne 1.1.2021) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže bude Emitent postupovat 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.

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

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

### ÚROK

Úrok (dále jen „úrok“) vyplácený fyzické osobě podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35%. V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které nejsou českými daňovými rezidenty, avšak jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní

dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě právnických osob, které nejsou českými daňovými rezidenty, avšak jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stále provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stále provozovně v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úrokového charakteru skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce platby je daňovým rezidentem v příslušném státě, a potvrzením o tom, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel mohou po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice EU o zdaňování příjmů z úspor.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

#### ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě 15 % a 23 % (sazba 23 % se použije na základ daně, převyšující 48násobek průměrné mzdy, který pro rok 2022 činí 1.867.728,-- Kč. Pokud jsou příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají rovněž odvodům na sociálním a zdravotním pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000,- Kč. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly zahrnuty v obchodním majetku, realizované fyzickými osobami obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 (tří) let, anebo v případě Dluhopisů, které byly zahrnuty do obchodního majetku, uplynula doba alespoň 3 (tří) let od ukončení činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou nebo právnickou osobou, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a příjem z prodeje Dluhopisů jí neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou nebo právnickou osobou, která není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo fyzické nebo právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojímu zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající vlastník Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a potvrzením o tom, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

#### DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští Vlastníci Dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu 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 měně.

## VIII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ

Text této kapitoly VII. „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českého práva týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z práva jakéhokoli jiného státu než České republiky. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu tohoto Prospektu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Informace, uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázku vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

### VYMÁHÁNÍ NÁROKŮ V ČESKÉ REPUBLICCE

Emitent udělil souhlas s příslušností Městského soudu v Praze v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě zakoupení nebo v souvislosti s držením Dluhopisů. 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.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených v zákoně č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 15 tohoto zákona nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále také jen „**cizí rozhodnutí**“) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě. Ministerstvo spravedlnosti ČR poskytne soudu na jeho žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi.

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné Nařízení Rady ES č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech („**Nařízení Brusel**“). Na základě Nařízení Brusel jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU (s výjimkou Dánska, ve vztahu, k němuž se použije i nadále Bruselská úmluva a protokol z roku 1971), v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v České republice v občanských a obchodních věcech jsou vykonatelná v členských státech EU.

Dále, požádá-li strana podle předpisu Evropských společenství nebo mezinárodní smlouvy, k jejíž ratifikaci dal parlament České republiky souhlas, a již je Česká republika vázána („**mezinárodní smlouva**“), aby o uznání cizího rozhodnutí, jiné veřejné listiny nebo soudního smíru („**rozhodnutí**“) bylo rozhodnuto ve zvláštním řízení, rozhodne soud o uznání rozsudkem.

Současně s návrhem na prohlášení vykonatelnosti může být podán i návrh na nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce podle zvláštního právního předpisu (občanského soudního řádu či exekučního řádu). Rozhodnutí nemůže nabýt právní moci ve výroku nařizujícím výkon rozhodnutí nebo exekuci dříve než ve výroku, kterým se rozhodnutí prohlašuje za vykonatelné.

Soudy České republiky by však meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

## **IX. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE**

1. AUDITOVANÁ ŘÁDNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA KE DNI 31.12.2020 VYPRACOVANÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI PŘEDPISY, VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO  
AUDITORA  
k účetní závěrce za rok 2020**

**GFF Invest,  
společnost s ručením omezeným,  
Videňská 188/119d,  
Dolní Heršpice - Brno, PSČ 619 00**

---

**Obsah zprávy:**

- I) Zpráva nezávislého auditora
- II) Přílohy – účetní uzávěrka

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená majitelům společnosti GFF Invest s.r.o.

## *Výrok auditora*

Provedli jsme audit účetní závěrky společnosti **GFF Invest s.r.o.**, IČ: 094 94 324 se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice – Brno, PSČ 619 00 sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty za období končící 31.12.2020, přehledu o peněžních tocích ke dni 31.12.2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v úvodní části přílohy této účetní závěrky.

*Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti GFF Invest s.r.o. k 31.12.2020, nákladů, výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období končící 31.12. 2020 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 případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Odpovědnost auditora stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu „Odpovědnost auditora za audit mezitímní účetní závěrky“. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti **GFF Invest s.r.o.** (dále již jen „Společnost“), 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.

## *Odpovědnost statutárních orgánů Společnosti za účetní závěrku*

Statutární orgán 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 nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen 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 mezitímní účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy je plánováno ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti zodpovídá statutární orgán.

## *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*

Úkolem auditora je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v mezitímní účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout 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 povinností auditora uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je povinností auditora:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti mezitímní 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 mohl 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohl vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit ve zprávě auditora na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Závěry auditora týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data vydání zprávy auditora. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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.

Povinností auditora je informovat statutární orgán Společnosti 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.

Ověření provedli a zprávu předkládají:

**AUDIT MORAVA s.r.o.**

Milotická 458/14

155 21 Praha 5

Auditorská společnost

Člen Komory auditorů České republiky, evidenční číslo oprávnění 512



**Ing. Pavel Halamiček, Ph.D.,**

Člen Komory auditorů České republiky, evidenční číslo oprávnění 1004

V Praze dne 1.12. 2021





# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

(výkaz cash-flow)  
ke dni 31. prosince 2020  
(v celých tisících Kč)

GFF Invest s. r. o.

IČ

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

9494324

Videňská 188\*119d  
Brno - Dolní Heršpice  
61900

Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
<b>P.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	0	0
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-167	0
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	-10	0
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	0	0
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	0	0
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	0	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	-10	0
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A. *	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>-177</b>	<b>0</b>
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	2	0
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	0	0
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	2	0
A. 2 3	Změna stavu zásob	0	0
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0	0
A. **	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>-175</b>	<b>0</b>
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	0	0
A. 4	Přijaté úroky	10	0
A. 5	Zaplačená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	0	0
A. 6	Přijaté podíly na zisku	0	0
A. ***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-155</b>	<b>0</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	0
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	-810	0
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-810</b>	<b>0</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	0	0
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	1 000	0
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia a fondů ze zisku.	1 000	0
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	0	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společnosti	0	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	0	0
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně	0	0
C. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>
F.	<b>Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>25</b>	<b>0</b>
R.	<b>Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>25</b>	<b>0</b>

GFF Invest s.r.o.

Videňská 188/119d, Dolní Heršpice

619 00 Brno

Datum 16.5.2021

Podpis statutárního orgánu: Martin Podoba IČO 9494324





**ROZVAHA**  
**(BILANCE)**  
**ke dni 31.12.2020**  
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky  
**GFF Invest s.r.o.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky  
**Vídeňská 188/119d**  
**Brno - Dolní Heršpice**  
**61900**

IČO
09494324

Označení	Název	Číslo řádku	brutto	korekce	netto	minulé období netto
A	AKTIVA CELKEM	1	835	0	835	0
A A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
A B.	Stálá aktiva	3	0	0	0	0
A B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	0	0	0	0
A B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	5	0	0	0	0
A B.I.2.	Ocenitelná práva	6	0	0	0	0
A B.I.2.1.	Software	7	0	0	0	0
A B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8	0	0	0	0
A B.I.3.	Goodwill	9	0	0	0	0
A B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
A B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený nehmotný majetek	11	0	0	0	0
A B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek	12	0	0	0	0
A B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
A B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	0	0	0	0
A B.II.1.	Pozemky a stavby	15	0	0	0	0
A B.II.1.1.	Pozemky	16	0	0	0	0
A B.II.1.2.	Stavby	17	0	0	0	0
A B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	0	0	0	0
A B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0	0	0	0
A B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
A B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
A B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
A B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
A B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	0	0	0	0
A B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
A B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	0	0	0	0
A B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	0	0	0	0
A B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	0	0	0	0
A B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
A B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30	0	0	0	0



Označení	Název	Číslo řádku	brutto	korekce	netto	minulé období netto
A B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31	0	0	0	0
A B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	0
A B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
A B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0	0	0	0
A B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
A B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0
A C.	Oběžná aktiva	37	835	0	835	0
A C.I.	Zásoby	38	0	0	0	0
A C.I.1.	Materiál	39	0	0	0	0
A C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
A C.I.3.	Výrobky a zboží	41	0	0	0	0
A C.I.3.1.	Výrobky	42	0	0	0	0
A C.I.3.2.	Zboží	43	0	0	0	0
A C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
A C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
A C.II.	Pohledávky	46	810	0	810	0
A C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	810	0	810	0
A C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
A C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
A C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50	0	0	0	0
A C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
A C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	810	0	810	0
A C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53	0	0	0	0
A C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
A C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
A C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	810	0	810	0
A C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	0	0	0	0
A C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	0	0	0	0
A C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0	0	0
A C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60	0	0	0	0
A C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	0	0	0	0
A C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62	0	0	0	0
A C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
A C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	0	0	0	0
A C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0	0	0
A C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	0	0	0	0
A C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	0	0	0	0
A C.II.3	Časové rozlišení aktiv	68	0	0	0	0
A C.II.3.1	Náklady příštích období	69	0	0	0	0

Označení	Název	Číslo řádku	brutto	korekce	netto	minulé období netto
A C.II.3.2	Komplexní náklady příštích období	70	0	0	0	0
A C.II.3.3.	Příjmy příštích období	71	0	0	0	0
A C.III.	Krátkodobý finanční majetek	72	0	0	0	0
A C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	73	0	0	0	0
A C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	0	0	0	0
A C.IV.	Peněžní prostředky	75	25	0	25	0
A C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	0	0	0	0
A C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	25	0	25	0
A D.	Časové rozlišení aktiv	78	0	0	0	0
A D.1.	Náklady příštích období	79	0	0	0	0
A D.2.	komplexní náklady příštích období	80	0	0	0	0
A D.3.	Příjmy příštích období	81	0	0	0	0

Označení	Název	Číslo řádku	netto	minulé období netto
P	PASIVA CELKEM	82	835	0
P A.	Vlastní kapitál	83	833	0
P A.I.	Základní kapitál	84	1 000	0
P A.I.1.	Základní kapitál	85	1 000	0
P A.I.2.	Vlastní podíly	86	0	0
P A.I.3.	Změny základního kapitálu	87	0	0
P A.II.	Ážio a kapitálové fondy	88	0	0
P A.II.1.	Ážio	89	0	0
P A.II.2.	Kapitálové fondy	90	0	0
P A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	91	0	0
P A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	92	0	0
P A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	93	0	0
P A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	94	0	0
P A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	95	0	0
P A.III.	Fondy ze zisku	96	0	0
P A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	97	0	0
P A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	98	0	0
P A.IV.	Výsledek hospodaření z minulých let (+/-)	99	0	0
P A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	0	0
P A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	101	0	0
P A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	102	-167	0
P A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu ze zisku	103	0	0
P B+C	CIZÍ ZDROJE	104	2	0
P B.	Rezervy	105	0	0
P B.1.	Rezervy na důchody a podobné závazky	106	0	0
P B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107	0	0
P B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0	0
P B.4.	Ostatní rezervy	109	0	0
P C.	Závazky	110	2	0
P C.I.	Dlouhodobé závazky	111	0	0
P C.I.1.	Vydané dluhopisy	112	0	0
P C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	0
P C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114	0	0
P C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	0	0
P C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	0	0
P C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117	0	0
P C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0	0
P C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	0	0
P C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120	0	0

Označení	Název	Číslo řádku	netto	minulé období netto
P C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	0	0
P C.I.9.	Závazky - ostatní	122	0	0
P C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123	0	0
P C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124	0	0
P C.I.9.3.	Jiné závazky	125	0	0
P C.II.	Krátkodobé závazky	126	2	0
P C.II.1.	Vydané dluhopisy	127	0	0
P C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
P C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129	0	0
P C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	0	0
P C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	0	0
P C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	2	0
P C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
P C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	0
P C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
P C.II.8.	Závazky ostatní	136	0	0
P C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137	0	0
P C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138	0	0
P C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	0	0
P C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	0	0
P C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	0	0
P C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	0	0
P C.II.8.7.	Jiné závazky	143	0	0
P C.III.	Časové rozlišení pasiv	144	0	0
P C.III.1	Výdaje příštích období	145	0	0
P C.III.2	Výnosy příštích období	146	0	0
P D.	Časové rozlišení pasiv	147	0	0
P D.1.	Výdaje příštích období	148	0	0
P D.2.	Výnosy příštích období	149	0	0

Právní forma účetní jednotky	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání nebo jiné činnosti	Správa vlastního majetku

Okamžik sestavení <i>16.5.2021</i>	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní uzávěrky 	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou  <b>GFF Invest s.r.o.</b> Václavská 188/119d, Dolní Heřpice 619 00 Brno IČ: 09494324, DIČ: CZ09494324
---------------------------------------	--	---



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

od 01.01.2020 do 31.12.2020

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky  
**GFF Invest s.r.o.**


Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky  
**Vídeňská 188/119d  
Brno - Dolní Heršpice  
61900**

IČO
09494324

Označení	Název	Číslo řádku	Aktuální účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	0	0
II.	Tržby za prodej zboží	2	0	0
A.	Výkonová spotřeba	3	161	0
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	0	0
A.3.	Služby	6	161	0
B.	Změna stavu vlastní činnosti (+/-)	7	0	0
C.	Aktivace (-)	8	0	0
D.	Osobní náklady	9	0	0
D.1.	Mzdové náklady	10	0	0
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	0	0
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	0	0
D.2.2.	Ostatní náklady	13	0	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	0	0
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	20	0	0
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	0
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	0	0
F.	Ostatní provozní náklady	24	15	0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky	27	15	0
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-176	0
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	0

Označení	Název	Číslo řádku	Aktuální účetní období	Minulé účetní období
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	10	0
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	10	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	0	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	1	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	9	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-167	0
L.	Daň z příjmů	50	0	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-167	0
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-167	0
*	Čistý obrát za účetní období	56	10	0

Právní forma účetní jednotky	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání nebo jiné činnosti	Správa vlastního majetku

Okamžik sestavení 16.5.2021	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky 	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou <b>GFF Invest s.r.o.</b> Videňská 188/119d, Dolní Heršpice 619 00 Brno IČ: 09494324, DIČ: CZ09494324
--------------------------------	---	---

GFF Invest s.r.o., IČ 09494324, Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno  
Příloha k účetní závěrce sestavená k 31.12.2020

# **PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**

**sestavená k 31.12.2020**

**GFF Invest s.r.o.**

Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno IČ 09494324

## I. Základní údaje

Účetní období: 01.01.2020 – 31.12.2020

Název: GFF Invest s.r.o.  
Sídlo organizace: Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno  
Právní forma: společnost s ručením omezením  
Zpracování uzávěrky: 16.05.2021  
Kategorie ÚJ: mikro  
Statutární orgán:  
Jednatel:

MARTIN PODOBA, dat. nar. 19. září 1987  
Srbská 2639/46, Královo Pole, 612 00 Brno  
Den vzniku funkce: 8. září 2020

Hlavní činnost: prodej emitovaných dluhopisů a investice do projektů

Společníci:

GFF s.r.o., IČ: 075 84 644  
Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno  
Vklad: 1.000.000 Kč, splaceno 100%

## II. Obecné účetní zásady

### II.1. Dlouhodobý majetek

Nevyskytuje se

### II.2. Cenné papíry a podíly

Podána žádost o nadlimitní emisi dluhopisů u ČNB. Emise platná od 01.02.2021.

### II.3. Zásoby

Nevyskytují se

### II.4. Pohledávky

Jelikož nejsou pohledávky po splatnosti, nejsou vytvářeny opravné položky.

### II.5. Cizoměnové transakce

Jsou přepočteny denním kurzem ČNB

### II.6. Časové rozlišení

Společnost vytváří dle zákona o účetnictví časové rozlišení nákladů a výnosů.

III. Doplňující údaje k výkazům

III.1. Dlouhodobý majetek

Žádné další doplňující údaje nejsou.

III.4. Dlouhodobé závazky

Organizace neneviduje žádné dlouhodobé závazky se splatností delší než 5 let od rozvahového dne.

III.5. Majetek neuvedený v rozvaze

Žádný majetek neuvedený v rozvaze.

III.6. Závazky nevykázané v rozvaze

Organizace neneviduje žádné závazky, které by k rozvahovému dni nebyly vykázány v rozvaze.

III.7. Osobní náklady

Průměrný počet zaměstnanců

Průměrný počet zaměstnanců v roce 2020

0

Průměrný počet zaměstnanců v roce 2019

0

z toho členů řídicích orgánů

Průměrný počet řídicích pracovníků v roce 2020

0

Průměrný počet řídicích pracovníků v roce 2019

0

Osobní náklady na zaměstnance, z toho na členy řídicích orgánů

	2020 v tis. Kč		2019 v tis. Kč	
	Osobní náklady na zaměstnance	Osobní náklady na členy řídicích orgánů	Osobní náklady na zaměstnance	Osobní náklady na členy řídicích orgánů
Mzdové náklady	0	0	0	0

III.13. Výsledek hospodaření a daň z příjmu

Za rok 2020 organizace vykazuje účetní ztrátu 166.992,02 Kč

III.14. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Nevyskytuje se

V Brně dne 16.05.2021

**GFF Invest s.r.o.**  
Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice  
619 00 Brno  
IČ: 09494324, DIČ: CZ09494324

1. AUDITOVANÁ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA KE DNI 30.9.2021 VYPRACOVANÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI PŘEDPISY, VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA

# **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

**k mezitímní účetní závěrce  
za období končící 30.9.2021**

**GFF Invest,  
společnost s ručením omezeným,  
Vídeňská 188/119d,  
Dolní Heršpice - Brno, PSČ 619 00**

---

**Obsah zprávy:**

- I) Zpráva nezávislého auditora
- II) Přílohy – mezitímní účetní uzávěrka



# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená majitelům společnosti GFF Invest s.r.o.

## *Výrok auditora*

Provedli jsme audit mezitímní účetní závěrky společnosti **GFF Invest s.r.o.**, IČ: 094 94 324 se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice – Brno, PSČ 619 00 sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 30.9.2021, výkazu zisku a ztráty za období končící 30.9.2021 a přílohy této mezitímní účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti jsou uvedeny v úvodní části přílohy této mezitímní účetní závěrky.

***Podle našeho názoru mezitímní účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti GFF Invest s.r.o. k 30.9.2021 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období končící 30.9. 2021 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 případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Odpovědnost auditora stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu „Odpovědnost auditora za audit mezitímní účetní závěrky“. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnosti **GFF Invest s.r.o.** (dále již jen „Společnost“), 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.

## *Odpovědnost statutárních orgánů Společnosti za mezitímní účetní závěrku*

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení mezitímní účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení mezitímní účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování mezitímní účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen 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 mezitímní účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy je plánováno ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti zodpovídá statutární orgán.

## *Odpovědnost auditora za audit mezitímní účetní závěrky*

Úkolem auditora je získat přiměřenou jistotu, že mezitímní účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v mezitímní účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout 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 mezitímní účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti mezitímní 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 mohl 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohl vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze mezitímní účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení mezitímní účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit ve zprávě auditora na informace uvedené v této souvislosti v příloze mezitímní účetní závěrky a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Závěry auditora týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data vydání zprávy auditora. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah mezitímní účetní závěrky, včetně přílohy a dále to, zda mezitímní účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Povinností auditora je informovat statutární orgán Společnosti 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.

Ověření provedli a zprávu předkládají:

**AUDIT MORAVA s.r.o.**

Mílotická 458/14

155 21 Praha 5

Auditorská společnost

Člen Komory auditorů České republiky, evidenční číslo oprávnění 512



**Ing. Pavel Halamíček, Ph.D.,**

Člen Komory auditorů České republiky, evidenční číslo oprávnění 1004

V Praze dne 24.2.2022



**ROZVAHA**  
(BILANCE)  
ke dni **30.09.2021**  
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

**GFF Invest s.r.o.**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky  
**Vídeňská 188/119d**  
**Brno - Dolní Heršpice**  
**61900**

IČO
09494324

Označení	Název	Číslo řádku	brutto	korekce	netto	minulé období netto
A	AKTIVA CELKEM	1	5 387	0	5 387	835
A A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
A B.	Stálá aktiva	3	0	0	0	0
A B I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	0	0	0	0
A B I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	5	0	0	0	0
A B I.2.	Ocenitelná práva	6	0	0	0	0
A B I.2.1.	Software	7	0	0	0	0
A B I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8	0	0	0	0
A B I.3.	Goodwill	9	0	0	0	0
A B I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
A B I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený nehmotný majetek	11	0	0	0	0
A B I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý majetek	12	0	0	0	0
A B I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
A B II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	0	0	0	0
A B II.1.	Pozemky a stavby	15	0	0	0	0
A B II.1.1.	Pozemky	16	0	0	0	0
A B II.1.2.	Stavby	17	0	0	0	0
A B II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	0	0	0	0
A B II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytemu majetku	19	0	0	0	0
A B II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
A B II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
A B II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
A B II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
A B II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	0	0	0	0
A B II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
A B II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	0	0	0	0
A B III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	0	0	0	0
A B III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	0	0	0	0
A B III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
A B III.3.	Podíly - podstatný vliv	30	0	0	0	0

Označení	Název	Číslo řádku	brutto	korekce	netto	minulé období netto
A B III 4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31	0	0	0	0
A B III 5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	0
A B III 6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
A B III 7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0	0	0	0
A B III 7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
A B III 7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0
A C.	Oběžná aktiva	37	5 387	0	5 387	835
A C I.	Zásoby	38	0	0	0	0
A C I.1.	Materiál	39	0	0	0	0
A C I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
A C I.3.	Výrobky a zboží	41	0	0	0	0
A C I.3.1.	Výrobky	42	0	0	0	0
A C I.3.2.	Zboží	43	0	0	0	0
A C I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
A C I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
A C II.	Pohledávky	46	5 347	0	5 347	811
A C II 1.	Dlouhodobé pohledávky	47	5 347	0	5 347	811
A C II 1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
A C II 1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
A C II 1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50	0	0	0	0
A C II 1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
A C II 1.5.	Pohledávky - ostatní	52	5 347	0	5 347	811
A C II 1.5.1.	Pohledávky za společníky	53	0	0	0	0
A C II 1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
A C II 1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
A C II 1.5.4.	Jiné pohledávky	56	5 347	0	5 347	811
A C II 2.	Krátkodobé pohledávky	57	0	0	0	0
A C II 2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	0	0	0	0
A C II 2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0	0	0
A C II 2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60	0	0	0	0
A C II 2.4.	Pohledávky - ostatní	61	0	0	0	0
A C II 2.4.1.	Pohledávky za společníky	62	0	0	0	0
A C II 2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
A C II 2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	0	0	0	0
A C II 2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0	0	0
A C II 2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	0	0	0	0
A C II 2.4.6.	Jiné pohledávky	67	0	0	0	0
A C II 3.	Časové rozlišení aktiv	68	0	0	0	0
A C II 3 1	Náklady příštích období	69	0	0	0	0





Označení	Název	Číslo řádku	brutto	korekce	netto	minulé období netto
A C II 3 2	Komplexní náklady příštích období	70	0	0	0	0
A C II 3 3	Příjmy příštích období	71	0	0	0	0
A C III.	Krátkodobý finanční majetek	72	0	0	0	0
A C III 1.	Podíly - ovládána nebo ovládající osoba	73	0	0	0	0
A C III 2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	0	0	0	0
A C IV.	Peněžní prostředky	75	40	0	40	24
A C IV 1	Peněžní prostředky v pokladně	76	0	0	0	0
A C IV 2	Peněžní prostředky na účtech	77	40	0	40	24
A D.	Časové rozlišení aktiv	78	0	0	0	0
A D 1.	Náklady příštích období	79	0	0	0	0
A D 2.	komplexní náklady příštích období	80	0	0	0	0
A D 3.	Příjmy příštích období	81	0	0	0	0

Označení	Název	Číslo řádku	netto	minulé období netto
P	PASIVA CELKEM	82	5 387	835
P A	Vlastní kapitál	83	-850	833
P A I	Základní kapitál	84	1 000	1 000
P A I 1	Základní kapitál	85	1 000	1 000
P A I 2	Vlastní podíly	86	0	0
P A I 3	Změny základního kapitálu	87	0	0
P A II	Ážio a kapitálové fondy	88	0	0
P A II 1	Ážio	89	0	0
P A II 2	Kapitálové fondy	90	0	0
P A II 2 1	Ostatní kapitálové fondy	91	0	0
P A II 2 2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	92	0	0
P A II 2 3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	93	0	0
P A II 2 4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	94	0	0
P A II 2 5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	95	0	0
P A III	Fondy ze zisku	96	0	0
P A III 1	Ostatní rezervní fondy	97	0	0
P A III 2	Statutární a ostatní fondy	98	0	0
P A IV	Výsledek hospodaření z minulých let (+/-)	99	-167	0
P A IV 1	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-167	0
P A IV 2	Jiný výsledek hospodaření minulých let	101	0	0
P A V	Výsledek hospodaření běžného účetního období	102	-1 683	-167
P A VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu ze zisku	103	0	0
P B+C	CIZÍ ZDROJE	104	6 237	2
P B	Rezervy	105	0	0
P B 1	Rezervy na důchody a podobné závazky	106	0	0
P B 2	Rezerva na daň z příjmů	107	0	0
P B 3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0	0
P B 4	Ostatní rezervy	109	0	0
P C	Závazky	110	6 237	2
P C I	Dlouhodobé závazky	111	6 082	0
P C I 1	Vydané dluhopisy	112	6 082	0
P C I 1 1	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	0
P C I 1 2	Ostatní dluhopisy	114	6 082	0
P C I 2	Závazky k úvěrovým institucím	115	0	0
P C I 3	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	0	0
P C I 4	Závazky z obchodních vztahů	117	0	0
P C I 5	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0	0
P C I 6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	0	0
P C I 7	Závazky - podstatný vliv	120	0	0

Označení	Název	Číslo řádku	netto	minulé období netto
P C I 8.	Odložený daňový závazek	121	0	0
P C I 9.	Závazky - ostatní	122	0	0
P C I 9.1.	Závazky ke společníkům	123	0	0
P C I 9.2.	Dohadné účty pasivní	124	0	0
P C I 9.3.	Jiné závazky	125	0	0
P C II.	Krátkodobé závazky	126	155	2
P C II 1.	Vydané dluhopisy	127	0	0
P C II 1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
P C II 1.2.	Ostatní dluhopisy	129	0	0
P C II 2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	0	0
P C II 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	0	0
P C II 4.	Závazky z obchodních vztahů	132	44	2
P C II 5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
P C II 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	0
P C II 7.	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
P C II 8.	Závazky ostatní	136	111	0
P C II 8.1.	Závazky ke společníkům	137	0	0
P C II 8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138	0	0
P C II 8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	9	0
P C II 8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	0	0
P C II 8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	17	0
P C II 8.6.	Dohadné účty pasivní	142	0	0
P C II 8.7.	Jiné závazky	143	85	0
P C III.	Časové rozlišení pasiv	144	0	0
P C III.1.	Výdaje příštích období	145	0	0
P C III.2.	Výnosy příštích období	146	0	0
P D.	Časové rozlišení pasiv	147	0	0
P D.1.	Výdaje příštích období	148	0	0
P D.2.	Výnosy příštích období	149	0	0

Právní forma účetní jednotky	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání nebo jiné činnosti	Správa vlastního majetku

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní uzávěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
20.2.2022		



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

od 01.01.2021 do 30.09.2021  
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky  
**GFF Invest s.r.o.**



Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky  
**Vídeňská 188/119d**  
**Brno - Dolní Heršpice**  
**61900**

IČO
09494324

Označení	Název	Číslo řádku	Aktuální účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	0	0
II.	Tržby za prodej zboží	2	0	0
A.	Výkonová spotřeba	3	1 485	161
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	0	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	0	0
A.3.	Služby	6	1 485	161
B.	Změna stavu vlastní činnosti (+/-)	7	0	0
C.	Aktivace (-)	8	0	0
D.	Osobní náklady	9	78	0
D.1.	Mzdové náklady	10	78	0
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	0	0
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	0	0
D.2.2.	Ostatní náklady	13	0	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	0	0
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	20	0	0
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	0
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	0	0
F.	Ostatní provozní náklady	24	0	15
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
F.3.	Daně a poplatky	27	0	15
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-1 563	-176
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0	0

Označení	Název	Číslo řádku	Aktuální účetní období	Minulé účetní období
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	0	10
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	10
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	117	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	117	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	3	1
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-120	9
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-1 683	-167
L.	Daň z příjmů	50	0	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-1 683	-167
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-1 683	-167
*	Čistý obrat za účetní období	56	0	10

Právní forma účetní jednotky	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání nebo jiné činnosti	Správa vlastního majetku

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní uzávěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
20.2.2022		

GFF Invest s.r.o., IČ 09494324, Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno  
Příloha k účetní závěrce sestavená k 30.09.2021

# **PŘÍLOHA K MEZITIMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**

sestavená k 30.09.2021

**GFF Invest s.r.o.**

Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno IČ 09494324

## I. Základní údaje

Účetní období: 01.01.2021 – 30.09.2021

Název: GFF Invest s.r.o.  
Sídlo organizace: Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno  
Právní forma: společnost s ručením omezením  
Zpracování uzávěrky: 08.11.2021  
Kategorie ÚJ: mikro  
Statutární orgán:  
Jednatel:

MARTIN PODOBA, dat. nar. 19. září 1987  
Srbská 2639/46, Královo Pole, 612 00 Brno  
Den vzniku funkce: 8. září 2020

Hlavní činnost: prodej emitovaných dluhopisů a investice do projektů

Společníci:

GFF s.r.o., IČ: 075 84 644  
Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno  
Vklad: 1.000.000 Kč, splaceno 100%

## **I. Obecné účetní zásady**

Předkládaná mezitimní účetní závěrka společnosti byla zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, dle vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

**II.1. Dlouhodobý majetek** - nevyskytuje se

**II.2. Cenné papíry a podíly** - nevyskytují se

**II.3. Zásoby** - nevyskytují se

**II.4. Pohledávky** - nevyskytují se

**II.5. Cizoměnové transakce** – jsou přepočteny denním kurzem dle ČNB

### III. Doplňující údaje k výkazům

#### III.1. Dlouhodobý majetek

Společnost neeviduje žádný dlouhodobý majetek.

#### III.2. Dlouhodobé závazky

Společnost neeviduje žádný dlouhodobý závazek vyjma prodaných dluhopisů.

#### III.3. Majetek neuvedený v rozvaze

Kromě drobného majetku v nevýznamné hodnotě neeviduje organizace žádný majetek neuvedený v rozvaze.

#### III.4. Závazky nevykázané v rozvaze

Organizace neeviduje žádné závazky, které by k rozvahovému dni nebyly vykázány v rozvaze.

#### III.5. Emitované dluhopisy

Společnost emitovala 1.2.2021 dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:  
7,6 % p. a. v období od 1.2.2021 do 31.1.2023,  
8,1 % p.a. v období od 1.2.2023 do 31.1.2025 a  
8,6 % p.a. v období od 1.2.2025 do 31.1.2027;  
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 100.000.000,-- Kč splatné 31.1.2027 na základě schválení ČNB. Společnost k 30.09.2021 prodala dluhopisy v celkové hodnotě 6.081.940,-- Kč.

#### III.6. Osobní náklady

Průměrný počet zaměstnanců – 0  
Osobní náklady – pouze DPP

**III.7. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky**  
Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení mezitímní účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

V Brně dne 20.2.2022 .....

Sestavil: Martin Podoba

Podpis statutárního orgánu:

**GFF Invest s.r.o.**  
Videňská 188/119d, Dolní Heršpice  
619 00 Brno  
IČ: 09494324, DIČ: CZ09494324



## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Zpracováno v souladu s vyhláškou č.  
500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

**(výkaz cash-flow)**  
**ke dni 30. září 2021**  
**(v celých tisících Kč)**

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**GFF Invest s. r. o.**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Vídeňská 188/119d  
Brno - Dolní Heršpice  
61900

IČ

9494324

Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
<b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>		<b>24</b>	<b>0</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-1 683	-167
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	117	-10
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	0	0
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	0	0
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	0	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	117	-10
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A. *	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>-1 566</b>	<b>-177</b>
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	153	1
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	0	0
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	153	1
A. 2 3	Změna stavu zásob	0	0
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0	0
A. **	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>-1 413</b>	<b>-176</b>
A. 3	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-117	0
A. 4	Přijaté úroky	0	10
A. 5	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	0	0
A. 6	Přijaté podíly na zisku	0	0
A. ***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-1 530</b>	<b>-166</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	0
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	-4 536	-810
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-4 536</b>	<b>-810</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	0	0
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	6 082	1 000
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia a fondů ze zisku	6 082	1 000
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	0	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	0	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	0	0
C. 2 6	Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené daně	0	0
C. ***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>6 082</b>	<b>1 000</b>
F.	<b>Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků</b>	<b>16</b>	<b>24</b>
<b>R. Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období</b>		<b>40</b>	<b>24</b>

**GFF Invest s.r.o.**

Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice  
619 00 Brno

Podpis statutárního zástupce

IČ: 09494324, DIČ: CZ09494324