

# Prospekt

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

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

Tento dokument představuje prospekt („**Prospekt**“) dluhopisů dle českého práva s pevným úrokovým výnosem 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, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 100.000.000,-- Kč (slovy: sto milionů korun českých), se splatností 31.1.2027, vydávaných podle českého práva jako listinné dluhopisy ve formě na řad o jmenovité hodnotě každého dluhopisu 10.000,-- Kč (slovy: deset tisíc korun českých), kdy pro účely tohoto Prospektu jmenovitá hodnota 10.000,-- Kč odpovídá 400,-- EUR, společností **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**“ a uvedené dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos 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, jak je blíže uvedeno v kapitole 7 „Emisní podmínky“. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 1.2.2021. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 31.1.2027.

Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí předčasně splatit (jak je uvedeno v Emisních podmínkách Dluhopisů). Emitent může Dluhopisy kdykoli odkupovat na trhu nebo jiným způsobem za jakoukoli cenu.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům Dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům Dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitola VI. „Zdanění a devizová regulace v České republice“.

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

Tento dokument je prospektem pro retailové nekapitálové cenné papíry ve smyslu článku 6 nařízení Evropského parlamentu a Rady 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 o prospektu**“), a článku 24 nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 2019/980, kterým se doplňuje Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále jen „**Nařízení o formátu a obsahu prospektu**“). Tento dokument byl vypracován v souladu s přílohami 6 a 14 Nařízení o formátu a obsahu prospektu.

Emitent nebude žádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na jakémkoliv regulovaném či oficiálním trhu.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu Českou národní bankou („**ČNB**“).

**Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů („Emisní podmínky“) byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2021/010200/570, ke sp. zn. S-Sp-2020/00077/CNB/572 ze dne 26.1.2021, které nabylo právní moci dne 30.1.2021. Pro účely veřejné nabídky je Prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Prospekt tedy pozbude platnosti 30.1.2022. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbude platnosti.** Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které požaduje Nařízení o prospektu (jak je tento pojem definován výše) a další příslušné právní 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. 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. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční

situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 25.1.2021. Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení cenných papírů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB. Po datu tohoto Prospektu musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou k dispozici k nahlédnutí v sídle Emitenta v pracovní dny v době od 9:00 do 15:00 hod. Prospekt a jeho případné dodatky budou rovněž k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>. Informace na webových stránkách nejsou s výjimkou auditované počáteční rozvahy ke dni 8.9.2020 součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

*TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA*

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je prospektem pro retailové nekapitálové cenné papíry ve smyslu článku 6 Nařízení o prospektu a článku 24 Nařízení o formátu a obsahu prospektu. Tento dokument byl vypracován v souladu s přílohami 6 a 14 Nařízení o formátu a obsahu prospektu.

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

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se Zákonem o cenných papírech USA ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických, a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení 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 Zákonu o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoli dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům. Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakékoli jurisdikci.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Velké Británii prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškeré právní úkony týkající se Dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musejí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

Zájemci o koupi Dluhopisů by měli svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovitosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

Tento Prospekt nepředstavuje nabídku či pozvání k upsání či koupi Dluhopisů.

Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. 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 Prospektu uvedeny ke dni vyhotovení tohoto Prospektu. Předání Prospektu kdykoli po datu jeho vydání neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po dni vyhotovení tohoto Prospektu.

Emitent ani žádný jeho zástupce nečiní žádné prohlášení žádnému adresátovi nabídky ani kupujícímu Dluhopisů ohledně zákonnosti jakékoli investice tohoto adresáta nabídky nebo kupujícího podle příslušných zákonů o investicích nebo jiných zákonů. Každý investor by měl se svými poradci projednat právní, daňové, obchodní, finanční a související aspekty koupě Dluhopisů.

Informace obsažené v kapitole VI. „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a kapitole VII. „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné, a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu ke dni vyhotovení tohoto 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 poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci Dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů 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.

Prospekt, jeho případné dodatky, všechny výroční zprávy Emitenta, kopie auditorských zpráv týkajících se Emitenta, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise> a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta v pracovní dny v době od 9:00 do 15:00 hod. Informace na webových stránkách nejsou, a to s výjimkou auditované počáteční rozvahy ke dni 8.9.2020, součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

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

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.

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

## OBSAH

<b>DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ .....</b>	<b>5</b>
<b>I. SHRUTÍ .....</b>	<b>9</b>
<b>II. RIZIKOVÉ FAKTORY .....</b>	<b>15</b>
<b>III. INFORMACE O EMITENTOVĚ .....</b>	<b>20</b>
<b>1. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM .....</b>	<b>20</b>
1.1. ODPOVĚDNÉ OSOBY .....	20
1.2. PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB .....	20
1.3. ZPRÁVY ZNALCŮ .....	20
1.4. ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN .....	20
1.5. PROHLÁŠENÍ O SCHVÁLENÍ PROSPEKTU .....	20
2. OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI .....	20
3. RIZIKOVÉ FAKTORY .....	21
4. ÚDAJE O EMITENTOVĚ .....	21
4.1. HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA .....	21
4.2. NEDÁVNÉ UDÁLOSTI SPECIFICKÉ PRO EMITENTA .....	22
4.3. ÚVĚROVÁ HODNOCENÍ .....	22
4.4. STRUKTURA VÝPŮJČEK A ÚVĚRŮ .....	22
4.5. POPIS OČEKÁVANÉHO FINANCOVÁNÍ EMITENTA .....	22
5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ .....	22
5.1. HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA .....	22
5.2. HLAVNÍ TRHY .....	27
6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA .....	27
6.1. SKUPINA EMITENTA .....	27
6.2. ZÁVISLOST EMITENTA NA JINÝCH ČLENECH SKUPINY .....	28
7. ÚDAJE O TRENDĚCH .....	29
8. PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU .....	29
9. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY .....	29
9.1. JEDNATEL .....	29
9.2. DOZORČÍ RADA .....	30
9.3. STŘET ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ ....	30
10. JEDINÝ SPOLEČNÍK .....	30
11. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A PASIVECH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A ZTRÁTÁCH .....	30
11.1. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....	30
11.2. MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....	32
11.3. OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH VÝKAZŮ .....	32
11.4. SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ .....	32
11.5. VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE SKUPINY .....	32
12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE .....	32
12.1. ZÁKLADNÍ KAPITÁL .....	32

12.2. ZAKLADATELSKÁ LISTINA.....	32
13. VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	33
14. DOSTUPNÉ DOKUMENTY .....	33
<b>IV. EMISNÍ PODMÍNKY .....</b>	<b>34</b>
<b>V. POPIS VEŘEJNÉ NABÍDKY .....</b>	<b>47</b>
1. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ.....	47
2. PODMÍNKY NABÍDKY DLUHOPISŮ.....	47
<b>VI. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE .....</b>	<b>51</b>
<b>VII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ .....</b>	<b>54</b>
<b>VIII. VŠEOBECNÉ INFORMACE .....</b>	<b>56</b>
<b>IX. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....</b>	<b>57</b>
1. AUDITOVANÁ POČÁTEČNÍ ROZVAHA EMITENTA KE DNI 8.9.2020 VYPRACOVANÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI PŘEDPISY, VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA .....	57
2. ÚDAJE Z ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY JEDINÉHO SPOLEČNÍKA (ROZVAHA A VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT) EMITENTA KE DNI 31.12.2019.....	65



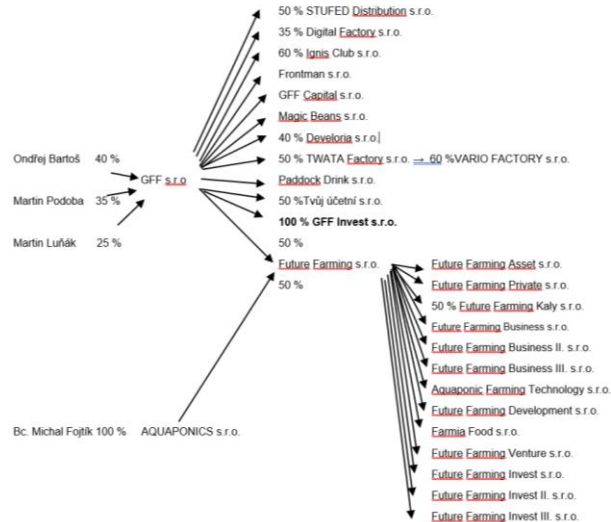
## I. SHRNUÍ

### ODDÍL 1 – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

1.1	<b>Cenné papíry</b>	Dluhopisy „Dluhopis GFF Invest“, ISIN: CZ0003528291
1.2	<b>Emitent</b>	Emitentem je společnost GFF Invest s.r.o., IČ: 094 94 324. se sídlem je na adrese Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno. Emitent je zapsán u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 119281. Kontaktní telefonní číslo Emitenta je +420725858029, e-mail je klient@gffgroup.cz. LEI: 3157004B6N9CNIJ89156
1.3	<b>Orgán schvalující prospekt</b>	Tento Prospekt schválila Česká národní banka, IČO: 481 36 450, tel.: 224 411 111, zelená linka tel.: 800 160 170, e-mail: <a href="mailto:podatelna@cnb.cz">podatelna@cnb.cz</a> .
1.4	<b>Datum schválení prospektu</b>	Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2021/010200/570 ke spis. Zn. S-Sp-2020/00077/CNB/572 ze dne 26.1.2021, které nabylo právní moci dne 30.1.2021.
1.5	<b>Upozornění</b>	<p>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt Dluhopisů jako celek.</p> <p>Investor do Dluhopisů může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část.</p> <p>V případě, že bude u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení.</p> <p>Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</p>

### ODDÍL 2 – KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ

2.1	<b>Kdo emitentem cenných papírů je</b>	<p>Emitentem je společnost GFF Invest s.r.o., IČ: 094 94 324. Emitent je společností s ručením omezeným založenou podle českého práva a je zapsán u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 119281. LEI: 3157004B6N9CNIJ89156. Zemí registrace Emitenta je Česká republika. Sídlo Emitenta je na adrese Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno. Emitent provozuje svou činnost v souladu se: 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. 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; při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.</p> <p>Hlavní činnost: Emitent je účelově založená společnost pro účely vydání Dluhopisů. Hlavním předmětem činnosti Emitenta bude poskytování peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů jedinému společníkovi, tj. společnosti GFF s.r.o., IČ: 075 84 644, a to formou úvěrů a/nebo zápůjčky. Konkrétní podmínky úvěrové smlouvy a/nebo smlouvy o zápůjčce nejsou Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Prospektu známy. Úvěr či zápůjčka však bude poskytnuta vždy při dodržení podmínek veškerých právních předpisů.</p> <p>Společník Emitenta (ovládající osoba): Emitent je jednou z dceřiných společností společnosti GFF s.r.o., IČ: 075 84 644, která je jediný společníkem emitenta, a tedy vlastní 100 % podíl a hlasovacích práv Emitenta. Je tedy i ovládající osobou Emitenta. Pro přehlednost Emitent uvádí znázornění skupiny, jíž je součástí (není-li uvedena velikost podílu, jedná se o 100 % podíl):</p>
-----	--	--



Jediným jednatelem Emitenta je pan Martin Podoba, narozen 19.9.1987, trvale bytem Srbská 2639/46, Královo Pole, 612 00 Brno  
 Auditorem Emitenta je V4 Audit s.r.o., se sídlem Jurečkova 643/20, 702 00 Ostrava, oprávnění KA ČR č. 64, který pověřil Ing. Michala Groborze, číslo oprávnění KA ČR č. 2101.

## 2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

### Rozvaha (v tis. Kč)

	8.9.2020	Mezitímní
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	- 1.000	NA

Emitent vznikl dne 8.9.2020, a proto kromě počáteční rozvahy dosud nevyhotovil žádné finanční výkazy. Auditor Emitenta ověřil jeho počáteční rozvahu ke dni 8.9.2020. Auditor Emitenta vydal k uvedené počáteční rozvaze výrok „bez výhrad“. Dle počáteční rozvahy ze dne 8.9.2020 evidoval Emitent na straně aktiv pouze Peněžní prostředky na účtech ve výši 1.000.000,-- Kč a na straně pasiv pouze Základní kapitál ve výši 1.000.000,-- Kč. Od konce období, za které byly zveřejněny Emitentovi finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta. K datu vyhotovení Prospektu nevykonával Emitent žádnou činnost.

## 2.3 Jaká jsou hlavní rizika pro Emitenta?

**Riziko účelové struktury bez podnikatelské historie** – Emitent je nově založená společnost bez podnikatelské historie. Účelem jeho existence je získání finančních prostředků prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů a jejich poskytnutí jedinému společníkovi úvěrem a/nebo zápůjčkou. 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.

**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, 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.

**Riziko koncentrace** - Riziko koncentrace vyplývá z nízké geografické a produktové diverzifikace podnikání Emitenta. Téměř 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

	<p>zdroje, které by mohly být použity k uhrazení dluhů z Dluhopisů.</p> <p><i>Riziko likvidity</i> - Riziko likvidity zahrnuje zejména riziko nemožnosti Emitenta financovat aktiva prostřednictvím nástrojů s odpovídající délkou splatnosti a úrokovou mírou, riziko nemožnosti získat likvidní aktiva dostatečně rychle nebo v dostatečném množství a riziko nemožnosti hradit splatné dluhy. Existuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, kterému je Emitent vystaven mimo jiné v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry a/nebo zápůjčkami jedinému společníkovi. Neschopnost Emitenta splácet zapůjčené finanční prostředky Emitentovi může vést až k insolvenčnímu stavu Emitenta. Vzhledem k tomu, že Emitent nebude mít jiné zdroje finančních prostředků, než pohledávky za jediným společníkem, nelze vyloučit, že bude z výše uvedených důvodů 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.</p> <p><i>Riziko spojené s podnikáním jediného společníka</i> – Jediný společník působí prostřednictvím svých dceřiných společností 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. Hospodaření všech významných dceřiných společností jediného společníka bylo v roce 2019 ztrátové a novější finanční údaje nejsou k dispozici. 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 determinující 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). Jako nejvýznamnější obory dceřiných společností jediného společníka, které ho mohou významně ovlivnit, spatřuje Emitent v oblasti:</p> <p>(i) aquaponického pěstování rostlin a chovu ryb (činnost dceřiné společnosti jediného společníka Future Farming s.r.o. prostřednictvím svých dceřiných společností), se kterým jsou spojena následující významná rizika:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Riziko konkurence</i>: Nelze vyloučit, že se o aquaponii začnou zajímat 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. To by mohlo vést ke zhoršení finanční situace s vlivem na splacení poskytnutého úvěru/zápůjčky od Emitenta.</li> <li>- <i>Riziko nepředvídatelných událostí</i>: 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 výpadek k nedostatečné produkci a prodeji potravinářských výrobků k pokrytí závazků jediného společníka.</li> <li>- <i>Riziko snížené poptávky</i>: 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). 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.</li> </ul> <p>(ii) developmentu (nákup, pronájem a prodej nemovitých věcí – činnost zejména dceřiné společnosti jediného společníka Develoria s.r.o.), se kterým jsou spojena následující významná rizika:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Riziko nízké výnosnosti nemovitostí</i>: Pokud 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.</li> <li>- <i>Riziko snížené poptávky po nemovitostech</i>: Negativní důsledky do hospodářských výsledků dceřiné společnosti jediného společníka a 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. V případě, že dceřiná společnost jediného společníka nenalezne vhodného kupce/nájemce pro své nemovitosti, a takovou nemovitost tak</li> </ul>
--	--

		<p>s dostatečným ziskem neprodá/nepronajme, může dojít k situaci, kdy nebude schopen pokrýt ze svých příjmů náklady na svou činnost,</p> <p><i>Riziko vyplývající z členství ve skupině</i> – Emitent je členem skupiny mateřské společnosti GFF s.r.o., která je vlastněna ze 40 % panem Ondřejem Bartošem, nar. 15.11.1995, ze 35 % panem Martinem Podobou, nar. 19.9.1987 a ze 25 % panem Martinem Luňákem, nar. 30.3.1991. V případě změny strategie ze strany společníků vlastnících 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).</p>
--	--	--

### ODDÍL 3 – KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH

<b>3.1</b>	<b>Jaké hlavní cenných papírů?</b>	<b>jsou rysy</b>	<p>Listinné dluhopisy ve formě na řad s názvem „Dluhopis GFF Invest“. ISIN: CZ0003528291. Měna Dluhopisů je koruna česká (CZK). V určitých případech a za podmínek specifikovaných v příslušných ustanovení Emisních podmínek může být úrokový výnos a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů provedeno ve měně EUR.</p> <p>Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 100.000.000,-- Kč (slovy: sto milionů korun českých). Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 10.000,-- Kč (slovy: deset tisíc korun českých), předpokládaný počet Dluhopisů je 10.000 kusů. Splatnost jmenovité hodnoty Dluhopisů je 31.1.2027. Datum emise je 1.2.2021. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 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.</p> <p>Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výnos vyplácený ke Dnům výplaty úroků.</p> <p>Emitent je oprávněn učinit Dluhopisy předčasně splatnými ke kterémukoliv datu, a to na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu s příslušnými ustanoveními Emisních podmínek nejméně 60 (šedesát) dnů před uvedeným datem, a to na internetových stránkách <a href="https://www.gffgroup.cz/emise">https://www.gffgroup.cz/emise</a>.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat předčasné splacení Dluhopisů bez uvedení důvodu v období od 1.12.2022 do 31.12.2022 a v období od 1.12.2024 do 31.12.2024 a právo Vlastníka dluhopisu žádat předčasné splacení Dluhopisů v případech neplnění závazků ze strany Emitenta.</p> <p>Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkoupit od jednotlivých vlastníků, přičemž Dluhopisy nezanikají, pokud o tom Emitent nerozhodne.</p> <p>S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění, resp. Emisními podmínkami.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.</p> <p>Dluhy z Dluhopisů představují přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené, 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 je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi vlastníky Dluhopisů stejně. Dluhopisy budou vydány v České republice podle práva České republiky a tímto právem se řídí.</p> <p>Převoditelnost dluhopisů není omezena.</p>
<b>3.2</b>	<b>Kde budou cenné papíry obchodovány?</b>	<b>jsou</b>	<p>Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.</p>
<b>3.3</b>	<b>Jaká jsou</b>	<b>jsou</b>	<p><i>Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem</i> – Emisní podmínky umožňují</p>

	<p><b>hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?</b></p>	<p>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 investora.</p> <p><i>Riziko úrokové sazby z Dluhopisů</i> – 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.</p> <p><i>Riziko likvidity</i>- Emitent nepožádal 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 nevytvoří 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 investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů. Jediný společník ke dni vyhotovení tohoto prospektu má vyšší likvidních aktiv 8.370.000,-- Kč a vyšší cizích zdrojů: 120.089.000,-- Kč.</p> <p><i>Riziko nesplacení</i> – Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžité dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky Dluhopisů při odkupu či 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.</p> <p><i>Riziko předčasného splacení</i>- Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.</p>
3.4	<p><b>Je za cenné papíry poskytnuta záruka?</b></p>	<p>Za dluhy z Dluhopisů není poskytnuta jakákoli záruka či ručení.</p>

#### ODDÍL 4 – KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ

4.1	<p><b>Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?</b></p>	<p>Dluhopisy ve veřejné nabídce mohou nabývat osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí při dodržení podmínek pro jejich nabývání, stanovené příslušnými právními předpisy. Kategorie potencionálních investorů, kterým jsou cenné papíry nabízeny, nejsou nijak omezeny.</p> <p>Emitent nemá v úmyslu žádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů.</p> <p>Emitent bude Dluhopisy nabízet veřejně k úpisu sám nebo bude využívat služeb obchodníků s cennými papíry či investičních zprostředkovatelů (dále jen „Zprostředkovatel), kteří budou vyhledávat zájemce o Dluhopisy.</p> <p>V případě, že upisovatel (dále také jako „investor“) projeví zájem o úpis Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s upisovatelem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta/zprostředkovatele a upisovatele, nebo distančním způsobem. Upisování dluhopisů bude probíhat ode dne 1.2.2021 do 31.1.2022. Dluhopisy budou upisovány</p>
-----	---	---

		<p>postupně až do celkového předpokládaného objemu Emise (tj. 100.000.000,-- Kč). Veřejná nabídka Dluhopisů bude probíhat po dobu od 1.2.2021 do 31.1.2022. Emitent stanovil Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty. Emisní kurz po Datu emise bude vypočten jako 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu s připočtením úroku přirostlého k danému Dluhopisu za období příslušného výnosového období (do uzavření Smlouvy o úpisu). Úpis Dluhopisů bude probíhat formou veřejné nabídky, a to za cenu odpovídající Emisnímu kurzu. Minimální částka úpisu představuje 100 % jmenovité hodnoty jednoho Dluhopisu, tj. 10.000,-- Kč.</p> <p>Maximální objem požadovaný jednotlivými zájemci je omezen předpokládaným celkovým objemem Emise (100.000.000,- Kč). Jmenovitou hodnotu upisovaných Dluhopisů je upisovatel povinen zaplatit Emitentovi do pěti (5) dnů ode dne uzavření smlouvy o úpisu. Zbývající část emisního kurzu (odpovídající úroku přirostlému k upisovaným Dluhopisům za období příslušného výnosového období) bude vypořádána po uplynutí příslušného výnosového období formou zápočtu.</p> <p>Dluhopisy budou předávány upisovatelům nejpozději do 30 (třiceti) pracovních dnů po dni uzavření smlouvy o úpisu a úhradě jmenovité hodnoty, 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 vyvednutí 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. Předmětem nabídky jsou Dluhopisy až do celkového předpokládaného objemu Emise. Emitent zveřejní výsledky veřejné nabídky prostřednictvím internetových stránek <a href="https://www.gffgroup.cz/emise">https://www.gffgroup.cz/emise</a> nejpozději do 15 dnů ode dne skončení veřejné nabídky. Tyto výsledky na požádání Emitent po datu zveřejnění poskytne rovněž emailem nebo v sídle Emitenta. Všichni případní neúspěšní zájemci budou informováni písemně nebo e-mailem.</p> <p>Veřejná nabídka Emitenta na úpis Dluhopisů bude zveřejněna na internetových stránkách Emitenta <a href="https://www.gffgroup.cz/emise">https://www.gffgroup.cz/emise</a></p> <p>Emitent je oprávněn objednávkou na úpis Dluhopisů krátit, a to dle svého uvážení. Emitent očekává, že celkové náklady na Zprostředkovatele, poplatky státní tiskárny cenin a další drobné náklady související s emisí Dluhopisů budou pohybovat kolem 6 % z čehož skoro celá část připadá na odměny Zprostředkovatelů. Při vydání celého předpokládaného objemu Emise Dluhopisů, celkové náklady emise budou činit cca 6.000.000,-- Kč. Celkový odhadovaný čistý výtěžek Emise tudíž činí cca 94.000.000,-- Kč. V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude Emitent účtovat investorovi žádné poplatky. Na vrub investora nebudou v přímé souvislosti s nabytím Dluhopisů v rámci veřejné nabídky účtovány žádné další náklady nebo daně.</p>
4.2	<b>Kdo je osobou nabízející cenné papíry?</b>	<p>Emitent bude Dluhopisy nabízet sám nebo bude využívat služeb obchodníků s cennými papíry či investičních zprostředkovatelů (dále jen „Zprostředkovatel“), kteří budou přijímat pokyny ke koupi Dluhopisů a předávat je Emitentovi. Pokud se Emitent rozhodne využít k veřejné nabídce Zprostředkovatelů, tento údaj bude publikován na internetových stránkách Emitenta <a href="https://www.gffgroup.cz/emise">https://www.gffgroup.cz/emise</a>. Na internetových stránkách Emitenta <a href="https://www.gffgroup.cz/emise">https://www.gffgroup.cz/emise</a> bude vždy uveřejněn aktuální seznam Zprostředkovatelů.</p>
4.3	<b>Proč je tento prospekt sestavován?</b>	<p>Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta.</p> <p>Výtěžek emise bude použit výlučně k poskytování peněžních prostředků získaných emisí Dluhopisů jedinému společníkovi, tj. společnosti GFF s.r.o., IČ: 075 84 644, a to formou úvěrů a/nebo zápůjčky. Konkrétní podmínky úvěrové smlouvy a/nebo smlouvy o zápůjčce nejsou Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Prospektu známy. Úvěr či zápůjčka však bude poskytnuta vždy při dodržení podmínek veškerých právních předpisů.</p> <p>Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek Emise bude 94.000.000,-- Kč (slovy: devadesát čtyři milionů korun českých).</p> <p>Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.</p>



## II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. 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 Prospektu. Výčet rizik není úplný a popis vyčerpávající. Nezastupuje odbornou analýzu ani nepředstavuje investiční doporučení. Neomezuje práva nebo povinnosti vyplývající z Emisních podmínek. Rozhodnutí o koupi Dluhopisů by mělo být učiněno až po vlastním zvážení výnosnosti, rizikosti, likviditních požadavků a časového horizontu investice. Rozhodnutí by mělo předcházet důkladné prostudování informací uvedených v tomto dokumentu, a rovněž na podpůrné analýze právních či daňových poradců. Uvedením rizikových faktorů v textu Prospektu se Emitent snaží poskytnout co možná nejširší rozsah informací týkajících se investice a předejít neopodstatněným nárokům souvisejících s úpisem/koupí Dluhopisů. 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 nejdůležitější.

### RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ A SKUPINĚ

#### *Riziko účelové struktury bez podnikatelské historie:*

Emitent je nově založená společnost bez podnikatelské historie. Účelem jeho existence je získání finančních prostředků prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů a jejich poskytnutí jedinému společníkovi úvěrem a/nebo zápůjčkou. 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.

#### *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.

#### *Riziko koncentrace:*

Riziko koncentrace vyplývá z nízké geografické a produktové diverzifikace podnikání Emitenta. Téměř 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 prospektu má výši likvidních aktiv 8.370.000,-- Kč a výši cizích zdrojů: 120.089.000,-- Kč.

#### *Riziko likvidity:*

Riziko likvidity zahrnuje zejména riziko nemožnosti Emitenta financovat aktiva prostřednictvím nástrojů s odpovídající délkou splatnosti a úrokovou mírou, riziko nemožnosti získat likvidní

aktiva dostatečně rychle nebo v dostatečném množství a riziko nemožnosti hradit splatné dluhy. Existuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, kterému je Emitent vystaven mimo jiné v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry a/nebo zápůjčkami jedinému společníkovi. Neschopnost Emitenta splácet zapůjčené finanční prostředky Emitentovi může vést až k insolvenčnímu Emitenta. Vzhledem k tomu, že Emitent nebude mít jiné zdroje finančních prostředků, než pohledávky za jediným společníkem, nelze vyloučit, že bude z výše uvedených důvodů 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.

*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. Hospodaření všech významných dceřiných společností jediného společníka bylo v roce 2019 ztrátové a novější finanční údaje nejsou k dispozici. 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).

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 popsaná 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:*

Nelze vyloučit, že se o aquaponii začnou zajímat 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.

*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 zejména dceřiné společnosti Develoria s.r.o.)

*Riziko nízké výnosnosti nemovitostí:*

Hodnota nemovitosti se mimo jiné odvíjí v závislosti na jejím umístění. Pokud 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 dceřiné společnosti jediného společníka, neboť takové nemovitostní projekty by pak nemusely být schopné svou nízkou výnosností (pronájmu či prodeje) pokrýt finanční náklady dceřiné společnosti jediného společníka. Taková situace by mohla vést k hospodářské ztrátě dceřiné společnosti jediného společníka a v konečném důsledku k její úpadku. Taková hospodářská ztráta či úpadek dceřiné společnosti jediného společníka může negativně ovlivnit i ekonomickou situaci jediného společníka, kdy může být zhoršena jeho schopnost splatit úvěry/zápůjčky poskytnuté od Emitenta.

*Riziko snížené poptávky po nemovitostech:*

Negativní důsledky do hospodářských výsledků dceřiné společnosti jediného společníka a 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. V případě, že 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 schopen pokrýt ze svých příjmů náklady na svou činnost, což může vést k hospodářské ztrátě a v konečném důsledku k úpadku. Tato negativní situace tedy může mít vliv na ekonomickou situaci jediného společníka a jeho schopnost následně splatit své závazky z úvěrů/zápůjček vůči Emitentovi.

*Riziko vyplývající z členství ve skupině:*

Emitent je členem skupiny mateřské společnosti GFF s.r.o., která je vlastněna ze 40 % panem Ondřejem Bartošem, nar. 15.11.1995, ze 35 % panem Martinem Podobou, nar. 19.9.1987 a ze 25 % panem Martinem Luňákem, nar. 30.3.1991. V případě změny strategie ze strany společníků vlastnících 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 neexistence dozorčí orgánu:*

Emitent má jediného jednatele a nemá zřízenou dozorčí radu. Obchodní vedení Emitenta je tak zcela závislé na rozhodování jedné osoby bez možnosti integrace dozorčího orgánu.

## 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 investora.

### *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 nepožádal 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 investor 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 peněžité 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 odkupu či 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 v souladu s Emisními podmínkami 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 nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. 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 bude 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.

*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.

### III. INFORMACE O EMITENTOVÍ

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

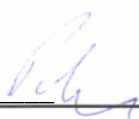
##### 1.1. ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tedy společnost GFF Invest s.r.o., IČ: 09494321, 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 Prospektu jsou v souladu se skutečností a že v Prospektu nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Brně, dne 25.1.2021



GFF Invest s.r.o.

Martin Podoba

jednatel

##### 1.3. ZPRÁVY ZNALCŮ

S výjimkou zprávy auditora v rámci ověření počáteční rozvahy není zařazeno prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec.

##### 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 počáteční rozvaze sestavené ke dni 8.9.2020. Auditor nemá žádný významný zájem na Emitentovi.

##### 1.5. PROHLÁŠENÍ O SCHVÁLENÍ PROSPEKTU

Tento Prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu svým rozhodnutím č.j. 2021/010200/570 ke spis. Zn. S-Sp-2020/00077/CNB/572 ze dne 26.1.2021, které nabylo právní moci dne 30.1.2021. Rozhodnutím o schválení 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 AUDITOŘI

Emitent vyhotovil počáteční rozvahu, která byla ověřena auditorem. Nevyhotovil žádné další finanční výkazy, které by mohly být předloženy k ověření auditorem. Počáteční rozvaha

uvedená v prospektu byla ověřena auditorem V4 Audit s.r.o., se sídlem Jurečkova 643/20, 702 00 Ostrava, oprávnění KA ČR č. 64, který pověřil Ing. Michala Groborze, číslo oprávnění KA ČR č. 2101 (dále jen „Auditor“). Auditor ověřil počáteční rozvahu sestavenou ke dni 8.9.2020 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 uvedenému 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 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 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 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>	Zapsán 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
<i>Kontaktní osoba:</i>	Martin Podoba – jednatel
<i>E-mail:</i>	klient@gffgroup.cz
<i>Internetové stránky:</i>	<a href="https://www.gffgroup.cz/emise">https://www.gffgroup.cz/emise</a> (informace na webových stránkách, a to s výjimkou

auditované počáteční rozvahy ke dni 8.9.2020 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.

#### **4.3. ÚVĚROVÁ HODNOCENÍ**

Emitentovi ani jeho cenným papírům nebyl přidělen rating.

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

Emitent k datu vyhotovení Prospektu nevydal žádné investiční nástroje, nepřijal žádné výpůjčky a úvěry a nepřevzal ani žádné jiné podobné finanční dluhy.

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

#### **4.5. POPIS OČEKÁVANÉHO FINANCOVÁNÍ EMITENTA**

Emitent bude financovat svůj předmět činnosti z výtěžku emise.

### **5. PŘEHLED PODNIKÁNÍ**

#### **5.1. HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA**

Emitent prohlašuje, že k datu vyhotovení Prospektu nevykonává žádnou činnost a veškeré popsané skutečnosti jsou pouze podnikatelskými záměry Emitenta.

Hlavním předmětem činnosti Emitenta bude 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 podmínky úvěrové smlouvy a/nebo smlouvy o zápůjčce nejsou Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Prospektu známy. Stejně tak nedokáže Emitent uvést konkrétní účel, ke kterému budou finanční

prostředky mateřskou společností využity. Úvěr či zápůjčka však bude poskytnuta vždy při dodržení podmínek veškerých právních předpisů.

#### VLIV ŠÍŘENÍ VIRU SARS CoV-2, KTERÝ ZPŮSOBUJE NEMOC COVID-19 NA ČINNOST EMITENTA:

Emitent v souvislosti s celosvětovým šířením viru SARS CoV-2, který způsobuje nemoc COVID-19, tímto pro úplnost uvádí, že ke dni vyhotovení Prospektu se důsledky šíření této nemoci (např. opatření vlády) nikterak nepromítly do podnikání Emitenta a ani společností ze skupiny mateřské společnosti GFF s.r.o.. Emitentovi není známo, že by společnosti ze skupiny mateřské společnosti pociťovali jakékoliv změny v oblastech dodavatelských či odběratelských. Stejně tak zaměstnanci společností ve skupině mateřské společnosti pracují za standardních podmínek, kdy k samotné maximální ochraně zaměstnanců jsou dodržována veškerá opatření a doporučení vlády vydaná v souvislosti s vyhlášením nouzového stavu (nošení roušek, užívání dezinfekčních gelů, dodržování doporučených rozestupů, podpora home-office atd.). Emitent závěrem uvádí, že vyhotoví dodatek Prospektu, nastane-li v souvislosti s šířením viru SARS CoV-2 jakákoliv významná změna nebo vývoj, který by měl dopad na hodnocení Emitenta nebo Dluhopisů.

#### *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 při své činnosti využívá moderní technologie a inovace.

Jediný společník ke dni vyhotovení tohoto prospektu má:

- (i) výši likvidních aktiv: 8.370.000,-- Kč
- (ii) výši cizích zdrojů: 120.089.000,-- Kč. Jedná se zejména o zápůjčky/úvěry od společností Future Mining Asset s.r.o. (jejíž jediným společníkem je společnost Nastav.it s.r.o., jejíž společníky jsou p. Ondřej Bartoš a p. Martin Podoba, kteří jsou rovněž společníky mateřské společnosti GFF s.r.o.) a od své dceřinné společnosti Future Farming s.r.o.

Pohledávky jediného společníka jsou zejména za dceřinými společnostmi Paddock Drink s.r.o. a Frontman s.r.o. a dále za společností Nastav.it s.r.o..

Další poslední Emitentovi známé finanční údaje jediného společníka vycházejí z řádné účetní závěrky vypracované ke dni 31.12.2019, kdy přílohou tohoto prospektu je rozvaha a výkaz zisku a ztráty. Jedná se o tyto hlavní finanční údaje (v tis. Kč):

Výsledek hospodaření po zdanění	+ 50
Čistý obrat za účetní období	+ 309

Významný nárůst bilanční sumy jediného společníka od data 31.12.2019 do dne vyhotovení tohoto prospektu byl způsoben zejména zapůjčením finančních prostředků od svých dceřiných společností. Tento zapůjčený kapitál byl následně vložen do nových projektů, tj. nákup podílu ve společnosti Digital factory s.r.o., investice do společnosti Commerce Trade s.r.o. a další. Dále jediný společník podporuje své dosavadní projekty, a tak poskytl finanční prostředky zejména na

činnosti svých dceřiných společností Paddock Drink s.r.o. a Frontman s.r.o. jejichž činnosti jsou popsány podrobněji níže, kdy cílem je samostatnost těchto dceřiných společností, tj. stav, kdy již nebudou potřebovat následné finanční prostředky od jediného společníka Emitenta.

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 HR v B2B segmentu. 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. a dalšími.

Hlavní finanční údaje vycházející z řádné účetní závěrky za rok 2019 (v tis. Kč):

• Obrat za rok 2019:	6.133
• Likvidní aktiva:	56
• Výsledek hospodaření za rok 2019:	- 10.397
• Cizí zdroje:	108
• Majetek:	333

Aktuální finanční údaje ke dni vyhotovení prospektu (v tis. Kč):

Výše likvidních aktiv: 273

Výše cizích zdrojů: 23.200

#### 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 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.

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.

Hlavní finanční údaje vycházející z řádné účetní závěrky za rok 2019 (v tis. Kč):

• Obrat za rok 2019:	664
• Likvidní aktiva:	91
• Výsledek hospodaření za rok 2019:	-1.185
• Cizí zdroje:	25
• Zásoba zboží:	132

Aktuální finanční údaje ke dni vyhotovení prospektu (v tis. Kč):

Výše likvidních aktiv: 49

Výše cizích zdrojů: 5.348

#### 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. Nachází se v Kalech a v brněnských Heršpicích.

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..

Hlavní finanční údaje vycházející z řádné účetní závěrky za rok 2019 (v tis. Kč):

• Obrat za rok 2019:	31
• Likvidní aktiva:	122
• Výsledek hospodaření za rok 2019:	-3.455
• Cizí zdroje:	22.310
• Majetek:	819

Aktuální finanční údaje ke dni vyhotovení prospektu (v tis. Kč):

Výše likvidních aktiv: 9.264

Výše cizích zdrojů: 148.108

#### 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 přítomností profesionálů s dlouholetými zkušenostmi na trhu nemovitostí, 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 samozřejmým vysokým standardem designu výsledných projektů.

Mezi již realizované projekty spadají Golfové domy Kořenec a Šestidomí Holubice. V realizaci zatím žádné další neprobíhají. 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.

Hlavní finanční údaje vycházející z řádné účetní závěrky za rok 2019 (v tis. Kč):

• Obrat za rok 2019:	0
• Likvidní aktiva:	41
• Výsledek hospodaření za rok 2019:	-9
• Cizí zdroje:	0

Aktuální finanční údaje ke dni vyhotovení prospektu (v tis. Kč):

Výše likvidních aktiv: 55

Výše cizích zdrojů: 2.200

#### Digital factory s.r.o.

Společnost vznikla dne 29.3.2018 a zabývá se vývojem, provozem a distribucí softwaru na elektronické podpisy smluv. Jedná se tedy o služby online, a to konkrétně o projekt iSmlouva.

Software společnosti vznikl převážně za účasti expertů z oblasti administrativní, právní a IT. Je sestavený pro koncové uživatele tak, aby co nejjednodušeji vytvořili právně závazné dokumenty a elektronicky je podepsali. Kde to legislativa umožňuje, je vhodné využít podpisu na dálku, čímž se snižuje administrativní a časová zátěž celého procesu. Počítá ovšem i s variantou, kdy se dokumenty podepisují při osobním setkání a nabízí takové rozhraní, aby nebylo nutné dokumenty tisknout.

Oslovená cílová skupina jsou převážně střední a velké firmy. K zákazníkům společnost přistupuje individuálně a na míru jim optimalizuje softwarové rozhraní produktu, aby byl uživatelsky přívětivý a designově seděl s firemní kulturou. Software počítá s rozdělením oprávnění mezi jednotlivé uživatele ve firmě i s maximálním zabezpečením podepsaných dokumentů.

Krátkodobé cíle společnosti jsou dostat se do povědomí českého trhu a co nejvíce rozšířit portfolio zákazníků, kteří produkt aktivně využívají a dávají zpětnou vazbu na jeho další optimalizace.

Hlavní finanční údaje vycházející z řádné účetní závěrky za rok 2019 (v tis. Kč):

• Obrat za rok 2019:	234
• Likvidní aktiva:	122
• Výsledek hospodaření za rok 2019:	-2.388
• Cizí zdroje:	1.956

Aktuální finanční údaje ke dni vyhotovení prospektu (v tis. Kč):

Výše likvidních aktiv: 125

Výše cizích zdrojů: 1.250

### 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.

Hlavní finanční údaje vycházející z řádné účetní závěrky za rok 2019 (v tis. Kč):

• Obrat za rok 2019:	2.429
• Likvidní aktiva:	72
• Výsledek hospodaření za rok 2019:	-5.045
• Cizí zdroje:	243
• Majetek:	399

Aktuální finanční údaje ke dni vyhotovení prospektu (v tis. Kč):

Výše likvidních aktiv: 946

Výše cizích zdrojů: 18.788

## **5.2. HLAVNÍ TRHY**

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

## **6. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA**

### **6.1. SKUPINA EMITENTA**

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:

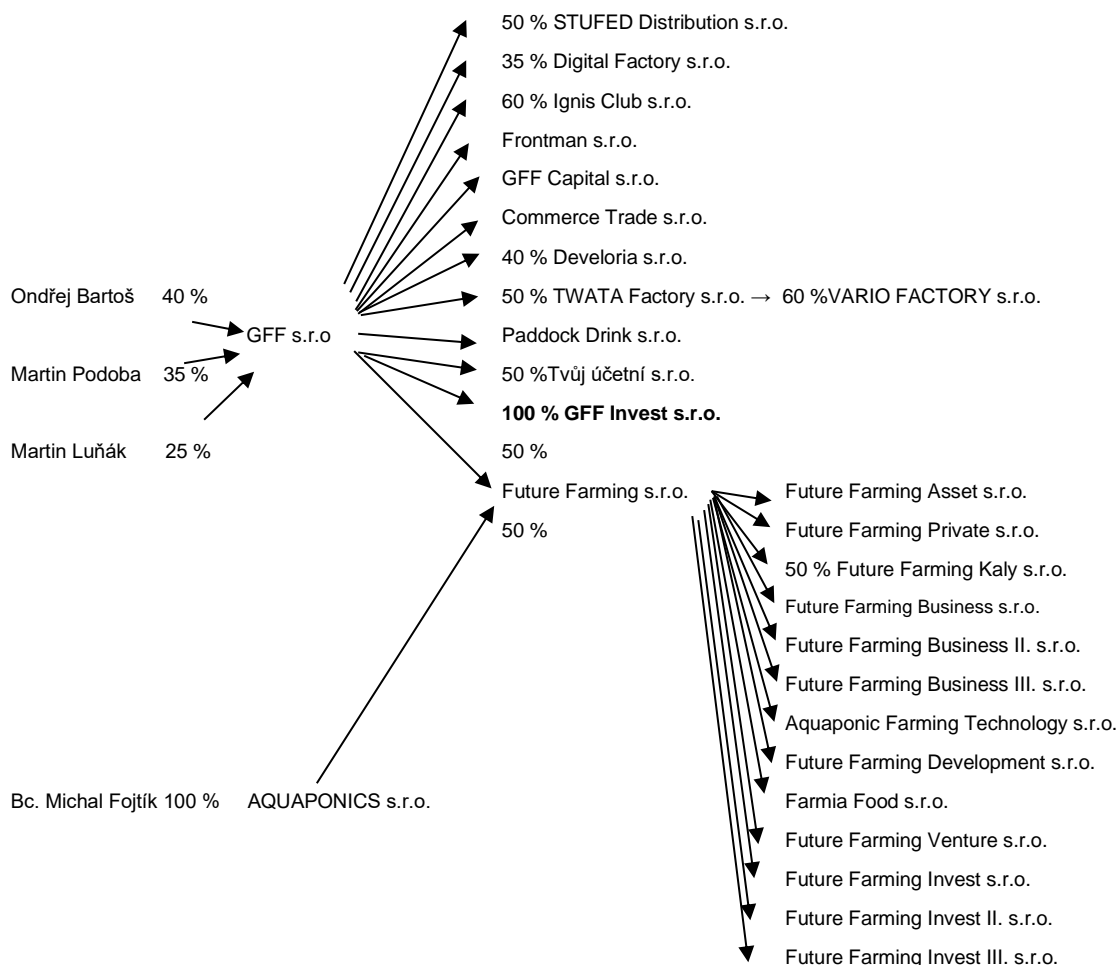
- p. Ondřej Bartoš, nar. 15.11.1995, mající jako společník 40 % podíl na hlasovacích a majetkových právech mateřské společnosti, tento podíl odpovídá vkladu do základního kapitálu ve výši 2.400.400,-- Kč;
- p. Martin Podoba, nar. 19.9.1987, mající jako společník 35 % podíl na hlasovacích a majetkových právech mateřské společnosti. Tento podíl odpovídá vkladu do základního kapitálu ve výši 2.100.350,-- 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 1.500.250,-- Kč.

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

Emitent bude dále využívat know-how v oblasti aquaponie společnosti AQUAPONICS s.r.o., IČ: 053 10 059. Dále pak dceřiná společnost společnosti Future Farming s.r.o., IČ: 076 06 150, společnost Farmia Food s.r.o., IČ: 080 45 895, zajišťuje veškerý odbyt produkce a následnou distribuci odběratelům.

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



## 6.2. ZÁVISLOST EMITENTA NA JINÝCH ČLENECH SKUPINY

Emitent byl založen za účelem vydání Dluhopisů a následného 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. Kromě výnosů z poskytnutých zápůjček a/nebo úvěrů jedinému společníkovi Emitent nebude mít žádné jiné výnosy, které by mohly sloužit k úhradě dluhů z Dluhopisů.

Emitent s výjimkou shora uvedeného není závislý na jiných členech Skupiny.

## 7. ÚDAJE O TRENDĚCH

Od data zveřejnění posledních auditovaných finančních výsledků (počáteční rozvahy ze dne 8.9.2020) do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani významné změně výkonnosti Emitenta či skupiny již je Emitent součástí.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, nároky, dluhy nebo události, které by s reálnou pravděpodobností mohly mít podstatný vliv na jeho perspektivu.

## 8. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent 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 5-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 či jako společník těchto společností:

ACCISS CR s.r.o. – jednatel

Future Farming Kaly s.r.o. – jednatel

Nastav.it s.r.o. – jednatel, společník (obchodní podíl 50 %)

Future Farming Development s.r.o. – jednatel

Future Farming Private s.r.o. - jednatel

Frontman s.r.o. – jednatel

Future Farming Venture s.r.o. – jednatel

Future Farming Asset s.r.o. - jednatel

GFF s.r.o. – společník (obchodní podíl 35 %)

Future Farming s.r.o. - jednatel

MYSTARTUP s.r.o. – jednatel

Aquaponic Farming Technology s.r.o. – jednatel

Future Farming Invest 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

Emitent je členem skupiny, jejímž mateřskou společností je společnost 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 40 % podíl na hlasovacích a majetkových právech mateřské společnosti, a to s vkladem do základního kapitálu ve výši 6.000.400,-- Kč;
- p. Martin Podoba, nar. 19.9.1987, mající jako společník 35 % podíl na hlasovacích a majetkových právech mateřské společnosti, a to s vkladem do základního kapitálu ve výši 350,-- 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.

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

### 11.1. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Emitent vznikl dne 8.9.2020 a kromě počáteční rozvahy ke dni 8.9.2020 dosud nevyhotovil žádné finanční výkazy. Počáteční rozvaha byla sestavena v souladu s platnými českými účetními předpisy a byla ověřena Auditorem.

Shora uvedená počáteční rozvaha vč. zprávy Auditora je uvedena v čl. IX. Prospektu.

Auditor Emitenta vydal k počáteční rozvaze výrok „bez výhrad“.

Dle počáteční rozvahy ze dne 8.9.2020 Emitent evidoval na straně aktiv pouze Peněžen prostředky na účtech ve výši 1.000.000,-- Kč a na straně pasiv Základní kapitál ve výši 1.000.000,-- Kč.

## FINANČNÍ ÚDAJE Z POČÁTEČNÍ ROZVAHY

(v tisících Kč)

	<b>Brutto</b>	<b>Netto</b>
AKTIVA CELKEM	+ 1.000	+ 1.000
Oběžná aktiva	+ 1.000	+ 1.000
Peněžní prostředky	+ 1.000	+ 1.000
Peněžní pr. účty	+ 1.000	+ 1.000
		<b>Běžné účetní období</b>
PASIVA CELKEM		
Vlastní kapitál		+ 1.000
Základní kapitál		+ 1.000

### 11.2. MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Emitent ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nevyhotovil mezitímní účetní závěrku.

### 11.3. OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH VÝKAZŮ

Emitent vzhledem ke své krátké působnosti vyhotovil pouze počáteční rozvahu ke dni 8.9.2020, která byla ověřena Auditorem. Tento prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

### 11.4. SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Emitent prohlašuje, že není a 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.

### 11.5. VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE SKUPINY

V období od poslední auditované počáteční rozvahy Emitenta sestavené k 8.9.2020 do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace skupiny, jíž je Emitent součástí, které by byly v souvislosti s emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné.

Za období pokryté historickými finančními údaji uvedenými v tomto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

## 12. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

### 12.1. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Základní kapitál Emitenta ke dni vyhotovení tohoto dokumentu 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 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 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; Počáteční rozvaha ke dni 8.9.2020 ověřená auditorem.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou k dispozici k nahlédnutí v sídle Emitenta v pracovní dny v době od 9:00 do 15:00 hod. Prospekt a jeho případné dodatky budou rovněž k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta

<https://www.gffgroup.cz/emise>.

Plné znění povinných auditovaných finančních výkazů Emitenta včetně příloh a auditorských výroků k nim jsou k dispozici na jeho webových stránkách <https://www.gffgroup.cz/emise>, a v sídle Emitenta.

#### IV. EMISNÍ PODMÍNKY

Tyto emisní podmínky („**Emisní podmínky**“) vymezují práva a povinnosti Emitenta (jak je uvedený pojem definován níže) a Vlastníků dluhopisů (jak je uvedený pojem definován níže), jakož i další informace o emisi nezajištěných Dluhopisů splatných 31.1.2027 v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů ve výši 100.000.000,-- Kč (slovy: sto milionů korun českých), s pevným úrokovým výnosem ve výši určené dle článku 4 těchto Emisních podmínek (emise uvedených dluhopisů dále jen jako „**Emise**“ a uvedené dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen jako „**Dluhopisy**“), vydávaných 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 („**Emitent**“). Název Dluhopisů je „Dluhopis GFF Invest“

Tyto Emisní podmínky byly vyhotoveny v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“), jako součást prospektu Dluhopisů schváleného rozhodnutím České národní banky č.j. 2021/010200/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00077/CNB/572 ze dne 26.1.2021, které nabylo právní moci dne 30.1.2021 („**Prospekt**“). Prospekt Dluhopisů byl vyhotoven v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“), Nařízení o prospektu a Nařízení o formátu a obsahu prospektu.

Česká národní banka vykonává dohled nad Emitentem a Emisí, a to v rozsahu vyplývajícím ze Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, Zákona o dluhopisech, zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů a Nařízení o prospektu, včetně jeho prováděcí legislativy.

Česká národní banka posuzuje Prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených a při schvalování Prospektu tak neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta, přičemž schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů

Vydání Dluhopisů bylo schváleno rozhodnutím jednatele Emitenta ze dne 22.10.2020.

##### 1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

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

Dluhopisy jsou vydávány v listinné podobě ve formě na řad. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10.000,-- Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Dluhopisům přidělil Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 250 81 489, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308 kód ISIN: CZ0003528291.

S Dluhopisy 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 prvnímu vlastníkovu upsán vyplněním jeho údajů na Dluhopis a předáním. Dluhopisy budou předávány nejpozději do třiceti (30) pracovních dnů po dni, kdy dojde k platnému a účinnému upsání Dluhopisů (viz čl. V.2. Prospektu), a to prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo, pokud o to upisovatel požádá, osobně v sídle Emitenta/Zprostředkovatele.

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. 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.

### 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, Emisní kurz

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 1.2.2021 („Datum emise“).

Emisní kurz („**Emisní kurz**“) Dluhopisů k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz po Datu emise bude vypočten jako 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu s připočtením úroku přirostlého k danému Dluhopisu za období příslušného výnosového období (ke dni uzavření Smlouvy o úpisu). Upisovatel je oprávněn uhradit Emisní kurz i ve měně EUR s tím, že Emisní kurz je stanoven k Datu emise ve výši 400,-- EUR a po Datu emise ve výši 400,-- EUR s připočtením úroku přirostlého k danému Dluhopisu za období příslušného výnosového období, který bude přepočítán dle kurzu ČNB k prvnímu kalendářnímu dni měsíce, následujícího po uplynutí kalendářního čtvrtletí, ve kterém došlo k upsání Dluhopisů.

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

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů činí 100.000.000,-- Kč (slovy: sto milionů korun českých). Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

Lhůta pro upisování Dluhopisů začne běžet 0:00 dne 1.2.2021 a skončí dne 31.1.2022 („**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“).

Pokud Emitent nevydá ve Lhůtě pro upisování 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 Den konečné splatnosti dluhopisů.

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

### 2.3. Způsob a místo úpisu dluhopisů a přijetí na regulovaný trh

Údaje o způsobu a místě upisování Dluhopisů, způsobu a lhůtě předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům, způsobu a místě úhrady Emisního kurzu upsaných Dluhopisů, jakož i o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu jsou uvedeny v kapitole V.2. Prospektu „Podmínky nabídky dluhopisů“.

## 3. STATUS

### 3.1. Status dluhů Emitenta

Dluhopisy 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 je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi vlastníky Dluhopisů stejně.

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

## 4. ÚROKOVÝ VÝNOS

### 4.1. Způsob úročení

Dluhopisy budou 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 1.2.2024 do 31.1.2027.

Jednotlivé upsané dluhopisy se úročí od Data emise do (i) data své 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 končí 31.3.2021; následující výnosová období jsou za kalendářní čtvrtletí - počínají vždy 1. dnem kalendářního čtvrtletí následujícího po předchozím výnosovém období a končí posledním dnem téhož kalendářního čtvrtletí včetně tohoto dne. Poslední výnosové období počíná 1.1.2027 a končí dnem 31.1.2027.

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 (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").

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 vlastníkovi Dluhopisů, se zaokrouhluje matematicky na setiny (tj. na celé haléře), podle třetího desetinného místa.

Výnos Dluhopisů bude vyplacen počínaje koncem prvního výnosového období (31.3.2021) zpětně, a to vždy do patnáctého (15) dne kalendářního čtvrtletí bezprostředně následujícího po pravě uplynulém výnosovém období (tj. výnos za první výnosové období od data Emise do 31.3. 2021 bude vyplacen do 15.4.2021, výnos za druhé výnosové období od 1.4.2021 do 30.6.2021 bude vyplacen do 15.7.2022 atd.). Výnos za poslední výnosové období od 1.1.2027 do 31.1.2027 bude vyplacen do 15.2.2027.

Právo na vyplacení výnosu Dluhopisu má osoba, která je v seznamu vlastníků Dluhopisů, vedeném v souladu s Emisními podmínkami, zapsaná jako vlastník Dluhopisu vždy ke konci 20. (dvacátého) kalendářního dne měsíce, kterým končí příslušné výnosové období a v rámci posledního výnosového období zapsaná jako vlastník ke dni 20.1.2027. Tj. v případě prvního výnosového období ke dni 20.3.2021 a v případě posledního výnosového období ke dni 20.1.2027.

Právo na výnos Dluhopisu nemůže být od Dluhopisu odděleno.

Dluhopisy budou splaceny a výnos Dluhopisů bude vyplacen (po případném provedení příslušného zápočtu na úhradu části Upisovací ceny) 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. V.2. Prospektu. 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 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 Dluhopisů, v opačném případě může Emitent vyplatit výnos na původní účet.

Seznam vlastníků Dluhopisů, vydaných podle těchto Emisních podmínek (evidenci Dluhopisů), vede v souladu se zákonem Emitent, tj. společnost GFF Invest s.r.o.

## 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 dne **31.1.2027** („Den konečné splatnosti dluhopisů“), a to v souladu s článkem 6 Emisních podmínek.

### 5.2. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn učinit Dluhopisy 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 narostlý na těchto Dluhopisech. 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 deset (10) dní předchází dni předčasného splacení uvedenému v takovém oznámení Emitenta. Pro vyloučení pochybnosti se nepřihlíží k převodům učiněným ve lhůtě 10 dní předcházejících předčasnému splacení. Osoba zapsaná v seznamu vlastníků Dluhopisů má při splacení Dluhopisu povinnost odevzdat veškeré Dluhopisy (popř. hromadný dluhopis) Emitentovi, a to alespoň dva 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 nejsou oprávněni žádat předčasnou splatnost Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů s výjimkou předčasného splacení v souladu s článkem 8, 12.4.1 a 12.4.2. 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 za podmínek sjednaných s příslušným Vlastníkem dluhopisů tomuto odevzdat.

### 5.5. Zánik vlastních Dluhopisů

Vlastní Dluhopisy nabyté Emitentem přede Dnem 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 se k vlastním Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta nepřihlíží.

## 6. PLATEBNÍ PODMÍNKY

### 6.1. Měna plateb

Emitent bude vyplácet úrokové výnosy a splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů v korunách českých (dále jen „CZK“ nebo „Kč“). V případě, že bude uhrazen Emisní kurz Dluhopisů ve měně EUR (viz čl. 2.1. Emisních podmínek) či Emitent obdržel písemnou žádost o výplatu úrokových výnosů v EUR od vlastníka Dluhopisů, jejichž emisní kurz byl při úpisu uhrazen v

CZK, bude Emitent vyplácet úrokové výnosy těmto Vlastníkům dluhopisů ve měně EUR s tím, že k prvnímu kalendářnímu dni po uplynutí příslušného výnosového období bude úrokový výnos přepočítán dle kurzu ČNB do měny EUR. Stejně tak je oprávněn vlastník Dluhopisů, jejichž emisní kurz při úpisu byl uhrazen v EUR, požádat o vyplácení úrokových výnosů ve měně CZK. Písemná žádost o vyplácení úrokových výnosů v EUR či v CZK zmíněná shora v tomto odstavci musí být doručena na adresu sídla Emitenta nejpozději v Rozhodný den pro výplatu úroků (jak je tento pojem definován níže). Byl-li Emisní kurz uhrazen při úpisu ve měně EUR či Emitent obdržel písemnou žádost o splacení Dluhopisů v EUR od vlastníka Dluhopisů, jejichž emisní kurz byl při úpisu uhrazen v CZK, bude splacena jmenovitá hodnota Dluhopisů v EUR s tím, že jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu pro tyto účely odpovídá 400,- EUR. Stejně tak je oprávněn vlastník Dluhopisů, jejichž emisní kurz při úpisu byl uhrazen v EUR, požádat o splacení Dluhopisů ve měně CZK. Písemná žádost o splacení v EUR či v CZK zmíněná shora v tomto odstavci musí být doručena na adresu sídla Emitenta nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován níže). 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 měna (CZK), ve které jsou Dluhopisy denominovány při jejich vydání a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena jinou zákonnou měnou, v takovém případě (i) bude denominace Dluhopisů změněna na zákonnou měnu CZK nahrazující, a to v souladu s aplikovatelnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v zákonné měně, přičemž jako směnný kurz CZK na zákonnou měnu bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) stanovený v souladu s aplikovatelnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ neplnění závazků 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.

„**Pracovním 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 či EUR, 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. 8.5. 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

Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, 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 jen „**Oprávněná osoba**“). Pro vyloučení pochybností se nepřihlíží k převodům učiněným ve lhůtě

10 dní předcházejících předčasnému splacení či Dnu končené 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 vlastní Dluhopisu Emitentovi písemně sdělí. První vlastní dluhopisu uvede číslo účtu ve smlouvě o úpisu či na objednávkovém formuláři podle čl. 6.2. a tohoto Prospektu. Dojde-li ke změně vlastníka, je nový vlastní 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 vlastní 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 vlastní 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 Vlastníkům 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 Vlastníkům 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 VI. Prospektu („Zdanění a devizová regulace v České republice“).

### 8. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ ZÁVAZKŮ

#### 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 zaplacena 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 dnů: (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 100 000 000 Kč (slovy: sto 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 jakékoli 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; nebo

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 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 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 Vlastníkovi 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. Žádost Vlastníka dluhopisů

Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat bez uvedení důvodů předčasné splacení Dluhopisů v období od 1.12.2022 do 31.12.2022 a v období od 1.12.2024 do 31.12.2024, a to za podmínky, že příslušný Vlastník dluhopisů doručí Emitentovi (na adresu sídla) nejpozději v tomto období písemnou žádost o předčasné splacení jím vlastněných Dluhopisů. Písemná žádost musí obsahovat identifikaci žadatele o předčasné splacení a označení počtu Dluhopisů, jejichž předčasné splacení Vlastník 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 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 Vlastníkovi 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.

## 8.3. Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky, o jejichž zaplacení Vlastník dluhopisů požádá ve smyslu článku 8.1 či 8.2 těchto Emisních podmínek Oznámením o předčasném splacení či Žádostí o předčasné 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 či 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 takové Oznámení o předčasném splacení či Žádost o předčasné splacení byly dodatečně příslušným Vlastníkem vzaty zpět.

## 8.4. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů/Žádosti o předčasné splacení

Oznámení o předčasném splacení dle čl. 8.1. Emisních podmínek či Žádost o předčasné splacení dle čl. 8.2. Emisních podmínek mohou být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzaty 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.

## 8.5. 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. či 8.2. 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 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 a úhrada uvedené zálohy 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 Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů a nedohodne-li se svolavatel s Emitentem na oznámení o svolání Schůze způsobem uvedeným článku 11 těchto Emisních podmínek, je svolavatel povinen oznámení o svolání Schůze uveřejnit alespoň v Obchodním věstníku, a to ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) kalendářních dnů přede dnem jejího konání; svolavatel je povinen doručit oznámení o svolání Schůze Emitentovi na adresu sídla nejpozději 30 kalendářních dnů před navrhovaným datem schůze, aby mohl Emitent zajistit uveřejnění stanoveným způsobem.

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 vyplaty 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 Vlastník 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.

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

Dluhopisy jsou 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 soudy České republiky.

## V. POPIS VEŘEJNÉ NABÍDKY

### 1. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k 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 podmínky úvěrové smlouvy a/nebo smlouvy o zápůjčce nejsou Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Prospektu známy. Úvěr či zápůjčka však bude poskytnuta vždy při dodržení podmínek veškerých právních předpisů.

Emitent očekává, že celkový výtěžek Emise Dluhopisů, který Emitent získá z nabídky Dluhopisů, bude odpovídat částce emisního kurzu všech nabízených Dluhopisů.

Od takového emisního kurzu budou odečteny náklady na Zprostředkovatele, poplatky státní tiskárny cenin a další drobné náklady související s emisí dluhopisů. Emitent očekává, že se celkové náklady Emise Dluhopisů budou pohybovat kolem 6 %, z čehož skoro celá část připadá na odměny Zprostředkovatelů. Při vydání celého předpokládaného objemu Emise Dluhopisů, celkové náklady emise budou činit cca 6.000.000,-- Kč. Celkový odhadovaný čistý výtěžek Emise tudíž činí cca 94.000.000,-- Kč.

### 2. PODMÍNKY NABÍDKY DLUHOPISŮ

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 100.000.000,-- Kč (sto milionů korun českých). Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci této Emise, kdy tyto budou po celou dobu veřejné nabídky nabízeny za cenu odpovídající Emisnímu kurzu. Za účelem veřejné nabídky Dluhopisů Emitent vyhotovil a uveřejnil tento Prospekt.

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), popřípadě v příslušném státu, ve kterém budou Dluhopisy nabízeny, poskytovat. K datu vyhotovení Prospektu žádná osoba vůči Emitentovi nepřevzala pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Emitent hodlá Dluhopisy nabízet k úpisu až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise formou veřejné nabídky Dluhopisů v České republice. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístění přípustné dle příslušných předpisů platných v každém státu, ve kterém bude taková nabídka činěna.

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem, případně Zprostředkovatelem v rámci veřejné nabídky dle příslušných právních předpisů a Nařízení o prospektu.

Emitent nemá v úmyslu žádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů.

Emitent hodlá Dluhopisy nabízet formou veřejné nabídky po dobu ode dne 1.2.2021 do 31.1.2022 s tím, že veřejná nabídka bude případně ukončena dříve, pokud dojde k umístění Dluhopisů v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise.

Emitent nehodlá žádné osobě poskytnout v souvislosti s nabídkou Dluhopisů jakékoli předkupní právo nebo jiné zvláštní upisovací právo; obchodování s upisovacími právy se tedy neuplatní. S Dluhopisy tedy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

Pokud dojde k upsání celé Emise, bude o tom Emitent informovat na svých internetových stránkách <https://www.gffgroup.cz/emise>, a to do 15 dnů. Všichni případní neúspěšní zájemci budou informováni písemně, e-mailem nebo jinak elektronicky. Pokud nedojde k upsání a prodeji celé emise Dluhopisů, oznámí Emitent objem upsaných a prodaných Dluhopisů na svých internetových stránkách <https://www.gffgroup.cz/emise>, a to do 15 dnů po ukončení veřejné nabídky.

Emitent stanovil Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty (tj. 10.000,-- Kč). Emisní kurz po Datu emise bude vypočten jako 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu s připočtením úroku přirostlého k danému Dluhopisu za období příslušného výnosového období (k datu uzavření Smlouvy o úpisu). Upisovatel je oprávněn uhradit Emisní kurz i ve měně EUR s tím, že Emisní kurz je stanoven k Datu emise ve výši 400,-- EUR a po Datu emise ve výši 400,-- EUR s připočtením úroku přirostlého k danému Dluhopisu za období příslušného výnosového období, který bude přepočítán dle kurzu ČNB k prvnímu kalendářnímu dni měsíce, následujícího po uplynutí kalendářního čtvrtletí (výnosového období), ve kterém došlo k upsání Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise 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 upisovatelé vyzváni k podání objednávky k úpisu Dluhopisů („**Objednávka**“). Emitent přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění Dluhopisů jakýmkoliv Zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Prospektu.

Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými Zprostředkovateli, a to po dobu veřejné nabídky, tj. po dobu od 1.2.2021 do 31.1.2022 a výhradně v České republice, Stejná doba je i nabídkovým obdobím. Podmínkou souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a Zprostředkovatelem o nabídce/umístění Dluhopisů.

Pokud se tedy Emitent rozhodne využít k veřejné nabídce Zprostředkovatelů, tento údaj bude publikován na internetových stránkách Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>. Na internetových stránkách Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise> bude vždy uveřejněn aktuální seznam Zprostředkovatelů.

**SDĚLENÍ INVESTORŮM: V případě předložení nabídky Zprostředkovatelem, poskytnete tento Zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů platné v době jejího předložení.** Informace o Zprostředkovatelích budou uveřejněny na internetové stránce Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>.

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 10.000,-- Kč (slovy: deset tisíc korun českých), popř. 400,-- EUR. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým upisovatelem v Objednávce je omezen celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou 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 obdržit 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 dnů po uzavření smlouvy o úpisu (v případě distančního uzavření smlouvy je možné učinit úhradu již od doby doručení objednávky v kompletní podobě) zaplatit jmenovitou hodnotu objednaných Dluhopisů na bankovní účet Emitenta č. 64012/5500, či v případě úhrady v EUR pod těmito platebními údaji: IBAN: CZ505500000000000064012, SWIFT: RZBCCZPP („**Bankovní účet**“), kde budou peněžní prostředky investora zablokovány až do vydání Dluhopisů. Úhradu jmenovité hodnoty upsaných Dluhopisů je možné učinit též ve měně EUR, kdy pro účely této emise je jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu ve výši 400,-- EUR.

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.

V případě, že dojde k úpisu Dluhopisů po Datu emise, bude vypořádána zbývající část emisního kurzu (tj. úrok přirostlý k zakoupeným Dluhopisům za období příslušného výnosového období ke dni uzavření Smlouvy o úpisu) tak, že Emitent započte svou pohledávku na úhradu zbývající části emisního kurzu oproti nároku upisovatele na úhradu úroku za příslušné výnosové období.

Dluhopisy budou odeslány upisovatelům nejpozději do 30 (třiceti) 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 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 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 nemá vůči kterémukoliv upisovateli žádnou povinnost jakékoliv Dluhopisy zpětně kupovat.

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

## OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A PRODEJE DLUHOPISŮ

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

Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu. Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakékoli jurisdikci.

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

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

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění („**Zákon o cenných papírech USA**“) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických, a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA), jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska („**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoliv materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškeré právní úkony týkající se Dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoliv jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

## VI. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ

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 dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

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 stálé provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stálé 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 stálé 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 stálé 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 stálé provozovny, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé 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 2021 činí 1.701.168,- 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 let, anebo v případě Dluhopisů, které byly zahrnuty do obchodního majetku, uplynula doba alespoň 3 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 stálé provozovny, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé 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 REPUBLICCE

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry ve smyslu Devizového zákona. 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.

## VII. 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 otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

### VYMÁHÁNÍ NÁROKŮ V ČESKÉ REPUBLICĚ

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.

## VIII. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### **INTERNÍ SCHVÁLENÍ EMISE EMITENTEM**

Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jednatele Emitenta ze dne 22.10.2020.

### **SCHVÁLENÍ PROSPEKTU A EMISNÍCH PODMÍNEK DLUHOPISŮ ČESKOU NÁRODNÍ BANKOU**

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2021/010200/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00077/CNB/572 ze dne 26.1.2021, které nabylo právní moci dne 1.2.2021. Zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Prospekt vyhotovuje, ani jako potvrzení Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu, ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

### **PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ**

Dluhopisy se řídí platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech a Nařízením o prospektu.

### **VÝZNAMNÁ ZMĚNA OKOLNOSTÍ**

V období do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné změně ve finanční situaci Emitenta nebo jeho Skupiny, která by byla v souvislosti s vydávanými Dluhopisy podstatná.

### **NAŘÍZENÍ PRIIPs**

Na základě tohoto dokumentu nebudou vydávány produkty s investiční složkou ve smyslu nařízení EU o sdělení klíčových informací týkajících se strukturovaných retailových investičních produktů a pojistných produktů s investiční složkou (PRIIPs), a investorům nebude tudíž poskytován dokument shrnující klíčové informace o těchto produktech, tzv. „sdělení klíčových informací“.

### **AUDITOŘI**

Počáteční rozvaha byla ověřena auditorem V4 Audit s.r.o., se sídlem Jurečkova 643/20, 702 00 Ostrava, oprávnění KA ČR č. 64, který pověřil Ing. Michala Groborze, číslo oprávnění KA ČR č. 2101. Auditor ověřil počáteční rozvahu sestavenou k 8.9.2020 s výrokem: „bez výhrad“.

### **ZÁJEM FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI/NABÍDCE**

Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný, s výjimkou zájmu Zprostředkovatelů, kteří budou za distribuci Dluhopisů odměňováni úplatou, jejíž výše bude individuálně smluvně stanovena se zprostředkovatelem. Provize zprostředkovatelů nepřekročí dle odhadů Emitenta 6 % z upsaného objemu Emise. Tato provize bude hrazena ze strany Emitenta.



## **IX. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE**

1. AUDITOVANÁ POČÁTEČNÍ ROZVAHA EMITENTA KE DNI 8.9.2020 VYPRACOVANÁ V SOULADU S ČESKÝMI ÚČETNÍMI PŘEDPISY, VČETNĚ ZPRÁVY AUDITORA



A U D I T S E R V I C E S

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená společníkům společnosti  
GFF Invest s.r.o.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené zahajovací rozvahy společnosti

GFF Invest s.r.o.  
se sídlem Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 OO Brno; IČO: 094 94 324  
společnost zapsaná do obchodního rejstříku vedeným u Krajského soudu v Brně, oddíl C. vložka 119281  
(dále též Společnost)

sestavené k datu vzniku společnosti 8. září 2020.

Podle našeho názoru zahajovací rozvaha podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti GFF Invest s.r.o. k 8. září 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 (KA ČR) pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Odpovědnost statutárního orgánu společnosti za sestavení zahajovací rozvahy

Statutární orgán společnosti GFF Invest s.r.o. je odpovědný za sestavení zahajovací rozvahy, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení zahajovací rozvahy tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

### Odpovědnost auditora

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že zahajovací rozvaha jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v zahajovací rozvaze odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze

V4 Audit s.r.o.

tel +420 596 785 668  
e-mail: info@v4audit.cz  
Jurečkova 643/20  
702 00 **Moravská Ostrava**

tel. +420 225 092 935  
e-mail nfo@v4audit.cz  
U Trojice 1042/2



# V4 Audit

## AUDIT SERVICES

reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhru mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé zahajovací rozvahy na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti zahajovací rozvahy způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme 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 statutárním orgánem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze zahajovací rozvahy.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení zahajovací rozvahy 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 dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze zahajovací rozvahy, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah zahajovací rozvahy, včetně přílohy, a dále to, zda zahajovací rozvaha zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán 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.

### Přílohy:

- Zahajovací rozvaha sestavená k 8. září 2020, která byla předmětem auditu

V Ostravě dne 9. října 2020

**V4 Audit, s.r.o.**

Jurečkova 643/20

Moravská Ostrava

702 00 Ostrava

oprávnění KA ČR Č. 64

**Ing. Michal Groborz,**



pověřený a odpovědný auditor oprávnění KA ČR Č. 2101



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

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

# ZAHAJOVACÍ ROZVAHA

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

v plném rozsahu  
ke dni **8.9.2020**  
(v celých tisících Kč)

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky  
Videňská 188/119d  
619 00 Brno – Dolní Heršpice

IČ  
094 94 324

Ozn. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A.+ B.+C.+D.)	001	1 000	0	1 000	
C.	Oběžná aktiva (C.I. až C.IV.)	037	1 000	0	1 000	
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	071	1 000	0	1 000	
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	1 000	0	1 000	

Ozn. a	PASIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			5	6
	PASIVA CELKEM (A.+ B.+C.+D.)	078	1 000	
A.	Vlastní kapitál (A.I.. až A.VI.)	079	1 000	
A. I.	Základní kapitál (A.I.1. až A.I.3.)	080	1 000	
A. I. 1.	Základní kapitál	081	1 000	

Sestaveno dne: 10/9/2020

Právní forma účetní jednotky: Společnost s ručením omezeným

Spisová značka: C 119281 vedená u Krajského soudu v Brně

Předmět podnikání účetní jednotky: Správa vlastního majetku

Podpisový záznam: Martin Podoba, jednatel

**GFF Invest s.r.o.**  
Videňská 188/119d, Dolní Heršpice  
619 000 Brno  
IČ: 09494324, DIČ: CZ09494324



GFF Invest s.r.o., I  
Č 09494324, Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno  
Příloha k počáteční rozvaze sestavená k 08.09.2020

# **PŘÍLOHA K POČÁTEČNÍ ROZVAZE SPOLEČNOSTI**

**sestavená k 08.09.2020**

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

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



## I. Základní údaje

Název: GFF Invest s.r.o.

Sídlo organizace: Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno

Právní forma: společnost s ručením omezením

Kategorie účetní jednotky: malá

Statutární orgán: Martin Podoba, jednatel

Hlavní činnost: správce kapitálu

Společníci: GFF s.r.o., IČ: 07584644  
100 % obchodní podíl

Den počáteční rozvahy: 08.09.2020

Účel počáteční rozvahy: vznik společnosti

## **I. Obecné účetní zásady**

Předkládaná počáteční účetní rozvaha 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 mění.

**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** - nevyskytují se

### **III. Doplnující údaje k výkazům**

#### **III.1. Dlouhodobý majetek**

Společnost neviduje žádný dlouhodobý majetek.

#### **III.2. Dlouhodobé závazky**

Společnost neviduje žádný dlouhodobý závazek.

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

Společnost neviduje žádný majetek neuvedený v rozvaze.

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

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

#### **III.5. Emitované dluhopisy**

Společnost neemitovala žádné dluhopisy.

#### **III.6. Osobní náklady**

Průměrný počet zaměstnanců — 0

Osobní náklady — společnost nemá žádné

V Brně dne 08.09.2020

Sestavil: Martin Podoba

Podpis statutárního orgánu:

  
\_\_\_\_\_



2. ÚDAJE Z ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY JEDINÉHO SPOLEČNÍKA (ROZVAHA A VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT) EMITENTA KE DNI 31.12.2019

Zpracované v souladu s vyhláškou  
Č. 500/2002

Sb. ve znění pozdějších předpisů

# ROZVAHA (BILANCE)

ke dni **31.12.2019**  
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

Sídlo, bydliště nebo místo

Podnikání úč. jednotky

**Tuřanka 1519/115a**

**627 00 Brno**

<b>IČ</b>
07584644

Označení	Název	Číslo řádku	brutto	korekce	netto	minulé období netto
A	AKTIVA CELKEM	1	58 190	0	58 190	1
A B.	Stálá aktiva	3	10 010	0	10 010	0
A B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	6 000	0	6 000	0
A B.I.2.	Ocenitelná práva	6	6 000	0	6 000	0
A B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8	6 000	0	6 000	0
A B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	4 010	0	4 010	0
A B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	4 010	0	4 010	0
A C.	Oběžná aktiva	37	48 180	0	48 180	1
A C.II.	Pohledávky	46	36 126	0	36 126	0
A C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	36 126	0	36 126	0
A C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	36 126	0	36 126	0
A C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53	1 717	0	1 717	0
A C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	34 409	0	34 409	0
A C.III.	Krátkodobý finanční majetek	72	-300	0	-300	0
A C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	-300	0	-300	0
A C.IV.	Peněžní prostředky	75	12 354	0	12 354	1
A C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	2 000	0	2 000	0
A C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	10 354	0	10 354	1

Označení	Název	Číslo řádku	netto	minulé období netto
P	PASIVA CELKEM	82	58 190	1
P A.	Vlastní kapitál	83	51	1
P A.I.	Základní kapitál	84	1	1
P A.I.1.	Základní kapitál	85	1	1
P A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	102	50	0
P B+C	CIŽÍ ZDROJE	104	58 139	0
P C.	Závazky	110	58 139	0
P C.I.	Dlouhodobé závazky	111	58 077	0
P C.I.9.	Závazky -ostatní	122	58 077	0
P C.I.9.3.	Jiné závazky	125	58 077	0
P C.II.	Krátkodobé závazky	126	62	0
P C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	50	0
P C.II.8.	Závazky ostatní	136	12	0
P C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	12	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
18.08.20		
17:41		

Zpracované v souladu s vyhláškou **VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**

Č. 500/2002

ke dni **31.12.2019**

GFF s.r.o.

Sb. ve znění pozdějších předpisů

(v celých tisících Kč)

Tuřanka 1519/115a

627 00 Brno

IČ
0758464

Označení	Název	Číslo řádku	Aktuální účetní období	Minulé účetní období
A.	Výkonová spotřeba	3	243	0
A.3.	Služby	6	243	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-243	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	309	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	309	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	4	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	305	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	62	0
L.	Daň z příjmů	50	12	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	12	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	50	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	50	0
*	Čistý obrat za účetní období	56	309	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
18.08.20		
17:42		