

ZÁKLADNÝ PROSPEKT

GFF Invest s.r.o.

**Dlhopisový program
v maximálnom objeme nesplatených dlhopisov 750.000.000,- Kč s dĺžkou
trvania programu 10 rokov**

Tento dokument predstavuje základný prospekt (ďalej len „**Základný prospekt**“) pre dlhopisy vydávané v rámci dlhopisového programu (ďalej len „**Dlhopisový program**“) spoločnosti GFF Invest s.r.o., so sídlom Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, IČO: 094 94 324, zapísanou v obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne, pod sp. zn. C 119281 (ďalej len „**Emitent**“). Na základe Dlhopisového programu je Emitent oprávnený vydávať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi jednotlivé emisie dlhopisov (ďalej len „**Emisie dlhopisov**“ alebo „**Emisie**“). Celková menovitá hodnota všetkých vydaných a nesplatených dlhopisov v rámci tohto Dlhopisového programu nesmie k žiadnemu okamihu prekročiť 750.000.000,- Kč (slovami: sedemstopäťdesiat miliónov korún českých), (ďalej len „**Dlhopisy**“). Dĺžka trvania Dlhopisového programu, počas ktorej môže Emitent vydávať jednotlivé Emisie, je 10 rokov. Dlhopisový program je druhým dlhopisovým programom Emitenta a bol zriadený v roku 2023.

Tento Základný prospekt bol vyhotovený v súlade s nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2017/1129, o prospekte, ktorý má byť uverejnený pri verejnej ponuke alebo prijatí cenných papierov na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len „**Nariadenie 2017/1129**“ alebo tiež „**Nariadenie o prospekte**“). Tento Základný prospekt bol vyhotovený dňa 24. 4. 2023 a údaje v ňom sú platné iba k tomuto dňu. **Základný prospekt bol schválený rozhodnutím Českej národnej banky (ďalej len „ČNB“) č. k. 2023/054171/CNB/570 zo dňa 4. 5. 2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11. 5. 2023. Základný prospekt stratí platnosť 11. 5. 2024. Povinnosť doplniť Základný prospekt v prípade významných nových skutočností, podstatných chýb alebo podstatných nepresností sa neuplatní po dátume uplynutia platnosti prospektu.**

ČNB schválila tento Základný prospekt iba z hľadiska toho, že spĺňa normy týkajúce sa úplnosti, zrozumiteľnosti a súdržnosti, ktoré ukladá Nariadenie 2017/1129. ČNB schválením Základného prospektu nepotvrďuje kvalitu Emitenta ani kvalitu Dlhopisov. Investori by mali vykonať svoje vlastné posúdenie vhodnosti investovať do Dlhopisov.

Pre každú Emisiu určenú na verejnú ponuku pripraví Emitent zvláštny dokument (ďalej len „**Konečné podmienky**“), ktorý bude obsahovať konečné podmienky ponuky v zmysle čl. 8 Nariadenia 2017/1129 a bude sa skladať z doplnku Dlhopisového programu, t. j. doplnku spoločných emisných podmienok Dlhopisového programu pre takú Emisiu (ďalej len „**Doplnok dlhopisového programu**“) a zároveň podmienok ponuky Dlhopisov („ďalej len „**Podmienky ponuky**“), ako aj ďalších informácií o Emitentovi a o Dlhopisoch, ktoré sú alebo budú vyžadované všeobecne záväznými právnymi predpismi, či inými záväznými predpismi vzťahujúcimi sa na danú emisiu tak, aby Konečné podmienky spolu s týmto Základným prospektom tvorili prospekt príslušnej Emisie.

Pre každú Emisiu určenú na verejnú ponuku pripraví Emitent zvláštny dokument (ďalej len „**Konečné podmienky**“), ktorý bude obsahovať konečné podmienky ponuky v zmysle čl. 8 Nariadenia 2017/1129 a bude sa skladať z doplnku Dlhopisového programu, t. j. doplnku spoločných emisných podmienok Dlhopisového programu pre takú Emisiu (ďalej len „**Doplnok dlhopisového programu**“) a zároveň podmienok ponuky Dlhopisov („ďalej len „**Podmienky ponuky**“), ako aj ďalších informácií o Emitentovi a o Dlhopisoch, ktoré sú alebo budú vyžadované všeobecne záväznými právnymi predpismi, či inými záväznými predpismi vzťahujúcimi sa na danú emisiu tak, aby Konečné podmienky spolu s týmto Základným prospektom tvorili prospekt príslušnej Emisie.

V Doplnku dlhopisového programu bude najmä určená menovitá hodnota a počet Dlhopisov tvoriacich danú Emisiu, ISIN, dátum emisie Dlhopisov a spôsob ich vydania, výnos Dlhopisov danej Emisie a ich emisný kurz, dátumy výplaty výnosov Dlhopisov a dátumy alebo dátum splatnosti ich menovitej hodnoty, ako aj ďalšie podmienky Dlhopisov danej Emisie, ktoré nie sú upravené v rámci spoločných emisných podmienok Dlhopisového programu, ktorých znenie je uvedené v kapitole „Spoločné emisné podmienky dlhopisov“ v tomto Základnom prospekte.

Emitent nebude žiadať o prijatie ktorejkoľvek Emisie na obchodovanie na regulovanom ani inom trhu cenných papierov. V prípade, že Emitent rozhodne o verejnej ponuke Dlhopisov až po jej vydaní, rozšíri Emitent Doplnok dlhopisového programu uverejnený najneskôr k dátumu emisie o Podmienky ponuky po tom, čo rozhodne o takej forme umiestňovania Dlhopisov. Konečné podmienky ponuky budú uverejnené a oznámené Emitentom Českej národnej banke (ďalej taktiež len „**ČNB**“) čo najskôr od okamihu verejnej ponuky Dlhopisov a, ak možno, pred uvedením verejnej ponuky.

Verejná ponuka Dlhopisov môže pokračovať po skončení platnosti základného prospektu, na ktorého základe začala, ak je následný základný prospekt schválený a uverejnený najneskôr v posledný deň platnosti predchádzajúceho prospektu.

Každá významná nová skutočnosť, podstatná chyba alebo podstatná nepresnosť týkajúca sa informácií uvedených v Základnom prospekte, ktoré by mohli ovplyvniť hodnotenie Dlhopisov a ktoré sa objavili alebo boli zistené od okamihu, keď bol Základný prospekt schválený, do momentu ukončenia trvania ponuky budú uvedené v dodatku k Základnému prospektu v súlade s čl. 23 Nariadenia 2017/1129 (ďalej len „**Dodatok k základnému prospektu**“). Každý taký dodatok bude schválený ČNB a uverejnený tak, aby emisia Dlhopisov bola ponúkaná na základe aktuálneho Základného prospektu.

Záujemcovia o kúpu Dlhopisov by mal svoje investičné rozhodnutie urobiť na základe informácií uvedených nielen v tomto Základnom prospekte, ale aj na základe prípadných Dodatkov základného prospektu a Konečných podmienok príslušnej Emisie.

Základný prospekt, Dodatky k základnému prospektu, Konečné podmienky, všetky výročné správy Emitenta uverejnené po dátume vyhotovenia tohto Základného prospektu, ako aj všetky dokumenty uvedené v tomto Základnom prospekte formou odkazu budú k dispozícii v elektronickej podobe na internetovej stránke Emitenta <https://www.gffgroup.cz/> v sekcii „Emisie“ a ďalej aj na požiadanie bezplatne na adrese sídla Emitenta Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, a to v pracovných dňoch v čase od 9.00 do 15.00 hod. Informácie uvedené na webových stránkach, okrem auditovanej riadnej účtovnej závierky ku dňu 31. 12. 2020, auditovanej účtovnej závierky ku dňu 31. 12. 2021 a neauditovanej priebežnej účtovnej závierky ku dňu 31. 7. 2022 nie sú súčasťou Základného prospektu a neboli skontrolované ani schválené ČNB.

Na rozširovanie tohto Základného prospektu a ponuku, predaj alebo kúpu Dlhopisov sa vzťahujú určité obmedzenia. Upisovatelia jednotlivej Emisie a všetky ďalšie osoby, ktorým sa tento Základný prospekt dostane do dispozície, sú povinní dodržiavať príslušné zákonné obmedzenia.

Rozširovanie tohto Základného prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú aj v niektorých krajinách obmedzené zákonom. Osoby, do ktorých držania sa tento Základný prospekt dostane, sú zodpovedné za dodržiavanie obmedzení, ktoré sa v jednotlivých krajinách vzťahujú na ponuku, nákup alebo predaj Dlhopisov alebo držbu a rozširovanie akýchkoľvek materiálov vzťahujúcich sa na Dlhopisy.

Tento Základný prospekt sám o sebe nepredstavuje ponuku na predaj ani výzvu na podávanie ponúk na kúpu Dlhopisov v akejkoľvek jurisdikcii.

Tento Základný prospekt obsahuje hypertextové odkazy na webové stránky, kde informácie na webových stránkach nie sú súčasťou tohto Základného prospektu a neboli skontrolované ani schválené ČNB

TÁTO STRANA JE ÚMYSELNE VYNECHANÁ

DÔLEŽITÉ UPOZORNENIA

Tento dokument je Základným prospektom Dlhopisového programu v zmysle článku 8 Nariadenia o prospekte. Tento Základný prospekt tiež obsahuje znenie spoločných emisných podmienok, ktoré sú rovnaké pre jednotlivé Emisie dlhopisov vydávané v rámci Dlhopisového programu (pozri kap. Spoločné emisné podmienky).

Rozširovanie tohto Základného prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov jednotlivých Emisií sú v niektorých krajinách obmedzené zákonom a obdobne nemusí byť umožnená ani ich ponuka s výnimkou Českej republiky. Dlhopisy takto najmä nebudú registrované v súlade so zákonom o cenných papieroch Spojených štátov amerických z roku 1933 a nesmú sa ponúkať, predávať alebo odovzdávať na území Spojených štátov amerických alebo osobám, ktoré sú rezidentmi Spojených štátov amerických (tak, ako sú tieto pojmy definované v Nariadení S vydanom na vykonávanie zákona o cenných papieroch USA), inak než na základe výnimky z registračnej povinnosti podľa zákona o cenných papieroch USA alebo v rámci obchodu, ktorý nepodlieha registračnej povinnosti podľa zákona o cenných papieroch USA. Osoby, do ktorých držania sa tento Základný prospekt dostane, sú zodpovedné za dodržiavanie obmedzení, ktoré sa v jednotlivých krajinách vzťahujú na ponuku, nákup alebo predaj Dlhopisov alebo držbu a rozširovanie akýchkoľvek materiálov vzťahujúcich sa na Dlhopisy.

Záujemcovia o kúpu Dlhopisov jednotlivých Emisií, ktoré môžu byť v rámci tohto Dlhopisového programu vydané, musia svoje investičné rozhodnutie urobiť na základe informácií uvedených v tomto Základnom prospekte, prípadnom dodatku Základného prospektu a v príslušných Konečných podmienkach. V prípade rozporu medzi informáciami uvádzanými v tomto Základnom prospekte a jeho dodatkoch platí vždy naposledy uverejnený údaj. Akékoľvek rozhodnutie o upísaní ponúkaných Dlhopisov musí byť založené výhradne na informáciách obsiahnutých v týchto dokumentoch ako celku a na podmienkach ponuky, vrátane samostatného vyhodnotenia rizikovosti investície do Dlhopisov každým z potenciálnych nadobúdateľov.

Emitent neschválil akékoľvek iné vyhlásenie alebo informácie o Emitentovi, ponukovom, resp. Dlhopisovom programe alebo Dlhopisoch, než aké sú obsiahnuté v tomto Základnom prospekte, jeho dodatkoch a jednotlivých Konečných podmienkach. Na žiadne také iné vyhlásenia alebo informácie sa nie je možné spoľahnúť ako na vyhlásenie alebo informácie schválené Emitentom. Ak nie je uvedené inak, sú všetky informácie v tomto Základnom prospekte uvedené k dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu. Odovzdanie Základného prospektu kedykoľvek po dátume jeho vyhotovenia neznamena, že informácie v ňom uvedené sú správne ku ktorémukoľvek okamihu po dátume vyhotovenia tohto Základného prospektu. Tieto informácie sa môžu navyše ďalej meniť či dopĺňať prostredníctvom jednotlivých dodatkov Základného prospektu a spresňovať či dopĺňať prostredníctvom jednotlivých Konečných podmienok.

Informácie obsiahnuté v kapitolách Zdanenie a devízová regulácia v Českej republike a Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi sú uvedené iba ako všeobecné a nie vyčerpávajúce informácie vychádzajúce zo stavu k dátumu tohto Základného prospektu a boli získané z verejne prístupných zdrojov, ktoré neboli spracované alebo nezávisle overené Emitentom. Potenciálni nadobúdatelia Dlhopisov by sa mali spoliehať výhradne na vlastnú analýzu faktorov uvádzaných v týchto kapitolách a na svojich vlastných právnych, daňových a iných odborných poradcov. Prípadným zahraničným nadobúdateľom Dlhopisov sa odporúča konzultovať so svojimi právnymi a inými poradcami ustanovenia príslušných právnych predpisov, najmä devízových a daňových predpisov Českej republiky či krajín, ktorých sú rezidentmi, a prípadne tiež iných relevantných štátov, a ďalej všetky relevantné medzinárodné dohody a ich dopad na konkrétne investičné rozhodnutie.

Vlastníci Dlhopisov vydávaných v rámci Dlhopisového programu, vrátane všetkých prípadných zahraničných investorov, sa vyzývajú, aby sa sústavne informovali o všetkých zákonoch a ostatných právnych predpisoch upravujúcich držanie Dlhopisov, a taktiež predaj Dlhopisov do zahraničia alebo nákup Dlhopisov zo zahraničia, ako aj akékoľvek iné transakcie s Dlhopismi, a aby tieto zákony a právne predpisy dodržiavali.

Akékoľvek predpoklady a výhľady týkajúce sa budúceho vývoja Emitenta, jeho finančnej situácie, okruhu podnikateľskej činnosti alebo postavenia na trhu nie je možné interpretovať ako vyhlásenie či záväzý sľub Emitenta týkajúci sa budúcich udalostí alebo výsledkov, lebo tieto budúce udalosti a výsledky závisia úplne alebo sčasti od okolností a udalostí, ktoré Emitent nie je schopný ovplyvniť. Potenciálni investori by mali vykonať vlastnú analýzu akýchkoľvek vývojových trendov alebo výhľadov uvedených v tomto Základnom prospekte, prípadne vykonať ďalšie samostatné šetrenia a svoje investičné rozhodnutie založiť na výsledkoch takých analýz a šetrení.

Emitent bude v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi uverejňovať výročné správy o výsledkoch svojho hospodárenia a o svojej finančnej situácii a svoje finančné výkazy a plniť ostatné informačné povinnosti.

Ak bude tento Základný prospekt preložený do iného jazyka, je v prípade výkladového rozporu medzi znením Základného prospektu v českom jazyku a znením Základného prospektu preloženého do iného jazyka rozhodujúce znenie Základného prospektu v českom jazyku.

Ak nie je ďalej uvedené inak, všetky finančné údaje Emitenta vychádzajú z českých účtovných predpisov. Niektoré hodnoty uvedené v tomto Prospekte boli upravené zaokrúhlením. To okrem iného znamená, že hodnoty uvádzané pre tú istú informačnú položku sa môžu na rôznych miestach mierne líšiť a hodnoty uvádzané ako súčty niektorých hodnôt nemusia byť aritmetickým súčtom hodnôt, z ktorých vychádzajú.

OBSAH

I.	VŠEOBECNÝ OPIS PONUKOVÉHO PROGRAMU	9
II.	RIZIKOVÉ FAKTORY	11
III.	ZODPOVEDNOSŤ ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA	23
1.	ZODPOVEDNÉ OSOBY, ÚDAJE TRETÍCH STRÁN, SPRÁVY ZNALCOV A SCHVÁLENIE PRÍSLUŠNÝM ORGÁNOM	23
1.1.	ZODPOVEDNÉ OSOBY	23
1.2.	VYHLÁSENIE ZODPOVEDNÝCH OSÔB	23
1.3.	VYHLÁSENIA ALEBO SPRÁVY ZNALCOV	23
1.4.	ÚDAJE OD TRETÍCH STRÁN	23
1.5.	VYHLÁSENIE O SCHVÁLENÍ ZÁKLADNÉHO PROSPEKTU	23
2.	OPRÁVNENÍ AUDÍTORI	24
3.	RIZIKOVÉ FAKTORY	24
4.	ÚDAJE O EMITENTOVI	24
4.1.	HISTÓRIA A VÝVOJ EMITENTA	24
4.2.	NEDÁVNE UDALOSTI ŠPECIFICKÉ PRE EMITENTA	25
4.3.	ÚVEROVÉ HODNOTENIA	25
4.4.	ŠTRUKTÚRA VÝPOŽIČIEK A ÚVEROV.....	25
4.5.	OPIS OČAKÁVANÉHO FINANCOVANIA EMITENTA	28
5.	PREHĽAD PODNIKANIA	28
5.1.	HLAVNÉ ČINNOSTI EMITENTA	28
5.2.	HLAVNÉ TRHY	34
6.	ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA	34
6.1.	OPIS SKUPINY, KTOREJ JE EMITENT ČLENOM, A POSTAVENIE EMITENTA V SKUPINE	34
6.2.	ZÁVISLOSŤ EMITENTA OD INÝCH ČLENOV SKUPINY	37
7.	ÚDAJE O TRENDCH	37
7.1.	VYHLÁSENIE O TOM, ŽE NEDOŠLO K ŽIADNEJ VÝZNAMNEJ NEGATÍVNEJ ZMENE VYHLIADOK EMITENTA A FINANČNEJ VÝKONNOSTI SKUPINY.....	37
7.2.	INFORMÁCIE O VŠETKÝCH ZNÁMYCH TRENDCH, NEISTOTÁCH, DOPYTOCH, DLHOCH ALEBO UDALOSTIACH.....	37
8.	PROGNÓZY ALEBO ODHADY ZISKU	39
9.	SPRÁVNE, RIADIACE A DOZORNÉ ORGÁNY	39
9.1.	KONATEĽ	39
9.2.	DOZORNÁ RADA	40
9.3.	STRET ZÁUJMOV NA ÚROVNI SPRÁVNÝCH,RIADIACICH A DOZORNÝCH ORGÁNOV	40
10.	JEDINÝ SPOLOČNÍK	40
11.	FINANČNÉ ÚDAJE O AKTÍVACH A PASÍVACH, FINANČNEJ SITUÁCII A ZISKU A STRATÁCH	41
11.1.	OVERENÉ HISTORICKÉ FINANČNÉ ÚDAJE ZA POSLEDNÉ DVA FINANČNÉ ROKY	41
11.2.	PRIEBEŽNÉ A INÉ FINANČNÉ ÚDAJE	42
11.3.	ZMENA ROZHODNÉHO ÚČTOVNÉHO DŇA	43
11.4.	ÚČTOVNÉ ŠTANDARDY	43
11.5.	ZMENA ÚČTOVNÉHO RÁMCA	43

11.6.	OVERENIE HISTORICKÝCH FINANČNÝCH ÚDAJOV	43
11.7.	SPRÁVNE, SÚDNE A ROZHODCOVSKÉ KONANIE	43
11.8.	VÝZNAMNÁ ZMENA FINANČNEJ POZÍCIE SKUPINY	43
12.	DOPLŇUJÚCE ÚDAJE	44
12.1.	ZÁKLADNÝ KAPITÁL	44
12.2.	ZAKLADATEĽSKÁ LISTINA	44
13.	VÝZNAMNÉ ZMLUVY	44
14.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	44
IV.	SPOLOČNÉ EMISNÉ PODMIENKY	45
V.	FORMULÁR PRE KONEČNÉ PODMIENKY DLHOPISOV	59
VI.	UDELENIE SÚHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU	69
VII.	ZDANENIE A DEVÍZOVÁ REGULÁCIA V ČESKEJ REPUBLIKE	70
VIII.	VYMÁHANIE SÚKROMNOPRÁVNÝCH NÁROKOV VOČI EMITENTOVI	73
IX.	HISTORICKÉ FINANČNÉ ÚDAJE	75
1.	AUDITOVANÁ RIADNA ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA KU DŇU 31. 12. 2020 VYPRACOVANÁ V SÚLADE S ČESKÝMI ÚČTOVNÝMI PREDPISMI VRÁTANE SPRÁVY AUDÍTORA	75
2.	AUDITOVANÁ RIADNA ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA KU DŇU 31. 12. 2021 VYPRACOVANÁ V SÚLADE S ČESKÝMI ÚČTOVNÝMI PREDPISMI VRÁTANE SPRÁVY AUDÍTORA	92
3.	NEAUDITOVANÁ PRIEBEŽNÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA KU DŇU 31. 7. 2022 VYPRACOVANÁ V SÚLADE S ČESKÝMI ÚČTOVNÝMI PREDPISMI.....	109

I. VŠEOBECNÝ OPIS PONUKOVÉHO PROGRAMU

Emitent je v rámci Dlhopisového programu oprávnený vydávať priebežne jednotlivé Emisie dlhopisov, pričom celková menovitá hodnota všetkých nesplatených Dlhopisov vydaných v rámci Dlhopisového programu nesmie k žiadnemu okamihu prekročiť 750.000.000,- Kč (slovami: sedemstopäťdesiat miliónov korún českých). Dĺžka trvania Dlhopisového programu, počas ktorej môže Emitent vydávať jednotlivé Emisie v rámci Dlhopisového programu, je 10 (desať) rokov. Dlhopisový program schválil štatutárny orgán Emitenta dňa 24. 4. 2023.

Emitent je oprávnený Dlhopisy predčasne splatiť, a to za podmienok stanovených v čl. 5.2. spoločných emisných podmienok (čl. IV. základného prospektu). Takisto sú vlastníci Dlhopisov oprávnení žiadať predčasné splatenie Dlhopisov z dôvodu neplnenia záväzkov zo strany Emitenta, a to za podmienok čl. 8.1. spoločných emisných podmienok a ak to umožňuje Doplnok dlhopisového programu tiež na základe svojej žiadosti, a to za podmienok čl. 8.2. spoločných emisných podmienok.

Pre každú Emisiu Dlhopisov v rámci Dlhopisového programu pripraví Emitent Doplnok dlhopisového programu. V príslušnom Doplnku dlhopisového programu bude najmä určená menovitá hodnota a počet Dlhopisov tvoriacich danú Emisiu, dátum emisie Dlhopisov a spôsob ich vydania, výnos Dlhopisov danej Emisie a ich emisný kurz, dátumy výplaty výnosov z Dlhopisov a dátum splatnosti menovitej hodnoty, ako aj ďalšie špecifické podmienky Dlhopisov danej Emisie.

Výnos Dlhopisov bude pevný. Dlhopisy teda budú úročené pevnou úrokovou sadzbou stanovenou v Doplnku dlhopisového programu.

Celá menovitá hodnota Dlhopisov bude splatená jednorazovo k Dňu konečnej splatnosti dlhopisov, popr. k Dňu predčasnej splatnosti dlhopisov.

Dlhopisy budú vydávané ako nezaistené a nepodriadené.

Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je nijako obmedzená.

Dlhopisy budú vydané ako listinné cenné papiere. Listinné Dlhopisy budú cennými papiermi na rad.

Spôsob a miesto úpisu Dlhopisov jednotlivkej Emisie dlhopisov vydankej v rámci Dlhopisového programu, vrátane údajov o osobách, ktoré sa podieľajú na zabezpečení vydania Dlhopisov, budú stanovené v príslušnom Doplnku dlhopisového programu.

Jednotlivé Emisie dlhopisov vydávané v rámci Dlhopisového programu budú ponúknuté na úpis v Českej republike. Emitent bude Dlhopisy prípadne ponúkať tiež investorom v zahraničí za podmienok, za ktorých bude také ponúkanie a umiestňovanie prípustné podľa príslušných predpisov platných v každej krajine, v ktorej budú Dlhopisy ponúkané, tzn. Za podmienok, za ktorých je možné Dlhopisy v daných krajinách ponúkať bez nutnosti vypracovať a nechať schváliť prospekt cenných papierov.

Dlhopisy môžu nadobúdať právnické aj fyzické osoby so sídlom alebo bydliskom na území Českej republiky a v zahraničí. Kategória potenciálnych investorov, ktorým budú cenné papiere ponúkané, môže zahŕňať tak kvalifikovaných, ako aj iných než kvalifikovaných, najmä retailových, investorov.

Minimálna suma, za ktorú bude jednotlivý upisovateľ oprávnený upísať a kúpiť Dlhopisy, bude zodpovedať menovitej hodnote jedného Dlhopisu. Maximálna suma, za ktorú bude jednotlivý nadobúdateľ oprávnený upísať Dlhopisy, bude obmedzená predpokladanou celkovou menovitou hodnotou príslušnej Emisie dlhopisov.

Listinné Dlhopisy budú zaslané upisovateľom do 15 pracovných dní odo dňa, keď dôjde k platnému a účinnému upísaniu Dlhopisov, a to prostredníctvom poskytovateľa poštových služieb alebo, ak o to investor požiadala, osobne v sídle Emitenta/sprostredkovateľa (ak to Emitent využije).

V prípade dištančného uzatvárania zmluvy o úpise je Emitent oprávnený objednávky na úpis Dlhopisov krátiť, a to podľa svojho uváženia. Konečná menovitá hodnota Dlhopisov pridelená jednotlivému upisovateľovi bude uvedená v potvrdení. Ak už upisovateľ uhradil v prospech bankového účtu menovitou hodnotu všetkých Dlhopisov pôvodne požadovaných v objednávke, bude prípadný preplatok upisovateľa odblokovaný a na základe pokynu upisovateľa mu Emitent zašle prípadný preplatok späť bez zbytočného omeškania na účet, z ktorého boli finančné prostriedky odoslané. S Dlhopismi nie je možné začať obchodovať pred týmto Potvrdením.

Detailné podmienky jednotlivých emisií vydaných na základe tohto Základného prospektu, t. j. najmä podmienky upísania, metódy a lehoty pre splatenie a pripísanie Dlhopisov, budú uvedené v príslušnom Doplnku dlhopisového programu.

Emitent vyhlasuje, že peňažné prostriedky získané z Emisie Dlhopisov nebudú zhromaždené s cieľom ich spoločne investovať, ak má byť návratnosť investície alebo zisk investora hoc len čiastočne závislý od hodnoty alebo výnosu majetku, do ktorého boli peňažné prostriedky investované, inak než za podmienok, ktoré stanovuje alebo pripúšťa zákon č. 240/2013 Zb. o investičných spoločnostiach a investičných fondoch.

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Záujemca o kúpu Dlhopisov by sa mal zoznámiť s týmto Základným prospektom ako celkom. Informácie, ktoré Emitent v tejto kapitole predkladá prípadným záujemcom o kúpu Dlhopisov na zváženie, ako aj ďalšie informácie uvedené v tomto Základnom prospekte, by mal každý záujemca o kúpu Dlhopisov dôkladne vyhodnotiť pred uskutočnením rozhodnutia o investovaní do Dlhopisov. Emitent s najlepším vedomím predkladá výpočet najzávažnejších rizikových faktorov, ktoré môžu významným spôsobom negatívne ovplyvniť podnikateľskú činnosť Emitenta.

Úpis, nákup, držba a prípadný ďalší predaj Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík (vrátane rizika straty celej investície). Riziká, ktoré Emitent považuje za najdôležitejšie, sú uvedené ďalej v tejto časti Základného prospektu. Výpočet rizík nie je úplný a opis vyčerpávajúci. Nezastupuje odbornú analýzu ani nepredstavuje investičné odporúčanie. Rozhodnutie o kúpe Dlhopisov by malo byť urobené až po vlastnom zvážení výnosnosti, rizikovosti, likviditných požiadaviek a časového horizontu investície. Podávané rizikové faktory sú zaradené do jednotlivých kategórií s tým, že ako prvé sú v každej kategórii vždy uvedené rizikové faktory, ktoré Emitent považuje za najvýznamnejšie.

RIZIKOVÉ FAKTORY VZŤAHUJÚCE SA NA EMITENTA A SKUPINU

Riziko účelovej štruktúry:

Cieľom existencie Emitenta je získať finančné prostriedky prostredníctvom emisií dlhových cenných papierov a poskytnúť ich jedinému spoločníkovi GFF s.r.o., IČO: 075 84 644, so sídlom Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapísaná v obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne pod sp. zn. C 119281, a to predovšetkým formou úverov a/alebo pôžičiek. Emitentovi je známe, že ku dňu vyhotovenia Základného prospektu materská spoločnosť poskytla nasledujúce výpožičky svojim dcérskym spoločnostiam (vždy uvedený názov dcérskej spoločnosti a objem poskytnutých finančných prostriedkov):

BodyHunters, s.r.o., IČO: 078 25 544:	297.000,-- Kč;
BRAMARTRANS s.r.o., IČO: 293 98 754:	1.532.000,-- Kč;
Commerce Trade s.r.o., IČO: 063 15 402:	68.519.000,-- Kč;
Develoria s.r.o., IČO: 084 31 973:	8.832.000,-- Kč;
Digital Factory s.r.o., IČO: 069 88 377:	7.601.000,-- Kč;
Frontman s.r.o., IČO: 060 14 259:	80.132.000,-- Kč;
Future Farming s.r.o., IČO: 076 06 150:	1.807.000,-- Kč;
GFF Forest Asset s.r.o., IČO: 116 70 754:	1.613.000,-- Kč;
Invest Media s.r.o., IČO: 098 80 666:	11.192.000,-- Kč;
Nastav.it s.r.o., IČO: 047 21 411:	54.306.000,-- Kč;
Red Medic s.r.o., IČO: 107 73 762:	1.435.000,-- Kč;
RVO GROUP s.r.o., IČO: 072 38 436:	1.325.000,-- Kč
STUFED distribution s.r.o., IČO: 071 99 350:	14.191.000,-- Kč
TK Holding s.r.o., IČO: 106 65 021:	270.000,-- Kč.

Iné aktivity Emitent nebude vykonávať. Emitent teda nediverzifikuje riziká a nie je možné teda predpokladať, že straty vyplývajúce z jeho hlavnej a jedinej činnosti budú môcť kompenzovať iné príjmy. V prípade, že bude hlavná, a teda aj jediná, činnosť stratová, nebude v dôsledku tejto skutočnosti Emitent schopný splácať svoje dlhy z Dlhopisov.

Emitent uvádza pre úplnosť zadlženosť dcérskych spoločností materskej spoločnosti, kde disponuje materská spoločnosť podielom vo výške aspoň 40 %:

Názov dcérskej spoločnosti (IČO)	Likvidné aktíva (v tis. Kč)	Cudzíe zdroje (v tis. Kč)	Čistý finančný dlh (vypočítaný ako súčet dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov)
----------------------------------	-----------------------------	---------------------------	---

			mínus peniaze a peňažné ekvivalenty (v tis. Kč)
Body Hunters, s.r.o. (IČO: 078 25 544)	91	472	381
BRAMATRANS s.r.o. (IČO: 293 98 754)	1.271	10.335	9.064
Commerce Trade s.r.o. (IČO: 063 15 402)	353	128.489	128.136
Develoria s.r.o. (IČO: 084 31 973)	103	11.885	11.782
Frontman s.r.o. (IČO: 060 14 259)	610	98.881	98.271
Future Farming s.r.o. (IČO: 076 76 150)	447	505.781	505.334
GFF Capital s.r.o. (IČO: 079 19 077)	2.336	177.205	174.869
GFF Forest Asset s.r.o. (IČO: 116 70 754)	13	1.645	1.632
GFF Private s.r.o. (IČO: 118 07 024)	127	34.611	34.484
GFF Senice Projekt s.r.o. (IČO: 118 54 685)	299	25.103	24.804
Invest Media s.r.o. (IČO: 098 80 666)	64	13.811	13.747
Nastav.it s.r.o. (IČO: 047 21 411)	1.099	157.284	156.185
Red Medic s.r.o. (IČO: 107 73 762)	14	1.939	1.925
RVO GROUP s.r.o. (IČO: 072 38 436)	46	3.197	3.151
STUFED distribution s.r.o. (IČO: 071 99 350)	1.035	20.909	19.874

Kreditné riziko Emitenta:

Emitent bol založený výhradne s cieľom emitovať Dlhopisy, pričom Emitent má v úmysle použiť celý výťažok z emisie z Dlhopisov na poskytnutie financovania svojmu jedinému spoločníkovi, ktorým je spoločnosť GFF s.r.o., IČO: 075 84 644, so sídlom Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapísaná v obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne pod sp. zn. C 108959, a to predovšetkým formou úverov a/alebo pôžičiek (poskytnutie finančných prostriedkov jedinému spoločníkovi a správa takto vzniknutej pohľadávky bude jediným predmetom činnosti Emitenta). Hlavným zdrojom príjmov Emitenta tak budú splátky úverov

a/alebo pôžičiek od jediného spoločníka. Emitent ku dňu vyhotovenia základného prospektu eviduje voči materskej spoločnosti pohľadávky z výpožičiek vo výške 98.872.780,52 Kč a vo výške 210.020,77 EUR, kde tieto sú úročené úrokom vo výške 16 % p.a. Finančná a ekonomická situácia Emitenta, a teda predovšetkým tiež jeho schopnosť plniť dlhy z Dlhopisov, závisí od schopnosti jediného spoločníka ako dlžníka Emitenta plniť svoje peňažné dlhy voči Emitentovi riadne a včas. Ak jediný spoločník nebude schopný vygenerovať dostatočné zdroje a splniť svoje splatné peňažné dlhy voči Emitentovi riadne a včas, bude to mať negatívny vplyv na finančnú a ekonomickú situáciu Emitenta, jeho podnikateľskú činnosť a schopnosť Emitenta plniť dlhy z Dlhopisov. Neexistuje záruka, že jediný spoločník bude schopný splatiť svoje splatné dlhy Emitentovi riadne a včas, a Emitent tak získa peňažné prostriedky, ktoré mu umožnia plniť jeho dlhy z Dlhopisov. Emitent poskytuje v súvislosti s týmto rizikom nasledujúce základné finančné údaje materskej spoločnosti: (i) čistý hospodársky výsledok za rok 2021 (z riadnej účtovnej závierky): -24.462.000,- Kč; (ii) tržby za rok 2021 (z riadnej účtovnej závierky): 15.053.000,- Kč; (iii) aktuálna výška likvidných prostriedkov ku dňu vyhotovenia základného prospektu: 1.259.000,- Kč; (iv) aktuálna výška cudzích zdrojov ku dňu vyhotovenia prospektu: 752.791.000,- Kč; (v) čistý finančný dlh ku dňu vyhotovenia prospektu (vypočítaný ako súčet dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov mínus peniaze a peňažné ekvivalenty): 751.532.000,- Kč. Emitent ďalej uvádza, že z poslednej riadnej účtovnej závierky materskej spoločnosti Emitenta za rok 2021 vyplýva, že materská spoločnosť mala záporný vlastný kapitál vo výške 40.216.000,- Kč.

Riziko koncentrácie:

Riziko koncentrácie vyplýva z nízkej geografickej a produktovej diverzifikácie podnikania Emitenta. 100 % aktív Emitenta bude tvoriť pohľadávky z úveru a/alebo pôžičky poskytnutej jedinému spoločníkovi. Ku dňu vyhotovenia tohto prospektu evidoval Emitent pohľadávky z úverov/výpožičky voči jedinému spoločníkovi vo výške 98.872.780,52 Kč a vo výške 210.020,77 EUR. V prípade zhoršenia hospodárenia jediného spoločníka a zhoršenia jeho platobnej morálky nemá Emitent iné zdroje, ktoré by bolo možné použiť na uhradenie dlhov z Dlhopisov. Jediný spoločník ku dňu vyhotovenia tohto základného prospektu má výšku likvidných aktív 1.259.000,- Kč a výšku cudzích zdrojov: 752.791.000,- Kč.

Riziko likvidity:

Riziko likvidity je spojené s bežným podnikaním Emitenta. Toto riziko spočíva v nemožnosti Emitenta financovať svoje bežné záväzky voči dodávateľom vyplývajúce z jeho podnikateľskej činnosti, a to z dôvodu absencie likvidných prostriedkov na ich úhradu. Riziku krátkodobého nedostatku likvidných prostriedkov na úhradu splatných dlhov Emitenta je Emitent vystavený najmä v prípade oneskorených platieb istiny a úrokov v súvislosti s poskytnutými úvermi a/alebo pôžičkami jedinému spoločníkovi. Neschopnosť materskej spoločnosti Emitenta splácať zapožičané finančné prostriedky Emitentovi môže viesť až k insolvenčii Emitenta. Z vyššie uvedených dôvodov tak môže Emitent čeliť nedostatku likvidity, ktorý by mohol negatívne ovplyvniť jeho podnikanie, jeho ekonomické výsledky, finančnú situáciu a v konečnom dôsledku aj schopnosť plniť dlhy z Dlhopisov. Emitent nemá ku dňu vyhotovenia Základného prospektu krátkodobé pohľadávky a krátkodobé záväzky má vo výške 1.841.000,- Kč.

Riziko spojené s podnikaním jediného spoločníka:

Jediný spoločník pôsobí priamo či prostredníctvom svojich dcérskych spoločností v oblasti moderných technológií, udržateľného poľnohospodárstva, v segmente online a retail, nehnuteľnostiach, službách a investíciách, vďaka čomu diverzifikuje svoje podnikanie a minimalizuje investičné riziko. Schopnosť jediného spoločníka plniť svoje peňažné dlhy voči Emitentovi riadne a včas je závislá od výsledku jeho podnikania. Zmena trhových podmienok či akékoľvek ďalšie faktory determinujúce hodnotu týchto podnikateľských aktivít môžu negatívne ovplyvniť finančnú a ekonomickú situáciu jediného spoločníka, jeho podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a v konečnom dôsledku schopnosť jediného spoločníka plniť svoje záväzky voči Emitentovi (nepriamo tak aj Vlastníkom dlhopisov).

Vzhľadom na to, že Emitentovi nie je ku dňu vyhotovenia Základného prospektu známe, na ktorý konkrétny účel poskytnuté finančné prostriedky materská spoločnosť využije, je s touto skutočnosťou spojené nasledujúce riziko:

Riziko nedostatočného podnikateľského zámeru materskej spoločnosti:

Ku dňu vyhotovenia Základného prospektu nie je Emitentovi zrejmé, na aký konkrétny projekt finančné prostriedky z úveru/pôžičky materská spoločnosť (či jej dcérska spoločnosť) použije. Vzhľadom na to, že nie je určený konkrétny podnikateľský zámer vr. jeho detailov, môže dôjsť k situácii, keď po získaní úveru/pôžičky jediný spoločník nebude mať vybraný vhodný projekt, z ktorého bude prípadne generovať dostatočný výnos pre splácanie úverov/pôžičiek Emitentovi.

Jediný spoločník je priamo závislý od hospodárenia jednotlivých dcérskych spoločností zo skupiny, pričom s touto skutočnosťou je spojené nasledujúce riziko:

Riziko závislosti materskej spoločnosti od výsledkov hospodárenia svojich dcérskych spoločností:

Emitent nižšie uvádza najvýznamnejšie spoločnosti spadajúce do skupiny materskej spoločnosti a od výsledkoch hospodárenia ktorých je priamo závislý. Závislosť od hospodárenia týchto spoločností zo skupiny spočíva v skutočnosti, že ak budú tieto spoločnosti vykazovať stratové či nedostatočné ziskové hospodárske výsledky, budú mať tieto ich výsledky priamy vplyv aj na hospodársky výsledok materskej spoločnosti, pričom v takom prípade nemusí byť materská spoločnosť Emitenta schopná splácať úvery/pôžičky poskytnuté od Emitenta a následne Emitent nebude schopný splácať pohľadávky Vlastníkov dlhopisov z emisie Dlhopisov. Medzi najvýznamnejšie spoločnosti zo skupiny patria nižšie uvedené spoločnosti, ktoré v súčasnosti negenerujú takú činnosť umožňujúcu splatiť záväzky materskej spoločnosti Emitenta a tým sprostredkovane aj Emitentovi, a ktoré za posledné obdobie generovali len hospodársku stratu:

Future Farming s.r.o. - Spoločnosť pôsobí v oblasti udržateľného poľnohospodárstva a vznikla 1. 11. 2018. Prostredníctvom svojich dcérskych spoločností sa zameriava na vývoj technológií pre moderné poľnohospodárstvo. Združuje expertov v oblasti pokročilej akvapónie (synergický chov rýb a pestovanie rastlín), hydroponie (pestovanie bez pôdy) a RAS (recirkulačný chov rýb), ktorí vyvíjajú vlastné inovatívne technológie pre moderné poľnohospodárstvo. Okrem dodávok technológií tretím stranám stavia Future Farming vlastnú akvaponickú štruktúru. Spoločnosť má ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu: výšku likvidných aktív: 447.000,- Kč, výšku cudzích zdrojov: 505.781.000,- Kč, čistý finančný dlh ku dňu vyhotovenia prospektu (vypočítaný ako súčet dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov mínus peniaze a peňažné ekvivalenty): 505.334.000,- Kč. Ďalší posledný Emitentovi známy finančný údaj spoločnosti vychádza z priebežnej účtovnej závierky vypracovanej ku dňu 31. 7. 2022. Hospodársky výsledok za účtovné obdobie od 1. 1. 2022 do 31. 7. 2022 je - 38.832.000,- Kč. Z riadnej účtovnej závierky ku dňu 31. 12. 2021 potom Emitent uvádza nasledujúce údaje: vlastný kapitál: 279.000,- Kč a nerozdelená strata minulých rokov: 14.790.000,- Kč

Frontman s.r.o. - Spoločnosť vznikla 12. 4. 2017 a zameriava sa na poskytovanie služieb v oblasti marketingu, obchodu a personálneho poradenstva v segmente obchodných spoločností. Hlavní zákazníci sú stredné a veľké spoločnosti. Spoločnosť má ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu: výšku likvidných aktív: 610.000,- Kč, výšku cudzích zdrojov: 98.881.000,- Kč, čistý finančný dlh ku dňu vyhotovenia prospektu (vypočítaný ako súčet dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov mínus peniaze a peňažné ekvivalenty): 98.271.000,- Kč. Ďalšie posledné Emitentovi známe finančné údaje spoločnosti vychádzajú z riadnej účtovnej závierky vypracovanej ku dňu 31. 12. 2021. Ide o tieto hlavné finančné údaje: Výsledok hospodárenia po zdanení: - 23.297.000,- Kč, čistý obrat za účtovné obdobie: 41.970.000,- Kč, vlastný kapitál: - 24.579.000,- Kč, nerozdelená strata minulých rokov: 25.509.000,- Kč.

Commerce Trade s.r.o. - Spoločnosť pôsobí v segmente online a retail a vznikla 3. 8. 2017. Zameriava sa na e-commerce a gastro segment v retailovom trhu. Medzi realizované projekty patria najmä franšízy Trdlokafe, ktoré sú už rozmiestnené po celej Českej republike a ponúkajú zákazníkovi nealkoholické nápoje a trdelníky vlastnej výroby. Spoločnosť má ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu: výšku likvidných aktív: 353.000,- Kč, výšku cudzích zdrojov: 128.489.000,- Kč, čistý finančný dlh ku dňu vyhotovenia prospektu (vypočítaný ako súčet dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov mínus peniaze a peňažné ekvivalenty): 128.136.000,- Kč. Ďalšie posledné Emitentovi známe finančné údaje spoločnosti vychádzajú z riadnej účtovnej závierky vypracovanej ku dňu 31. 12. 2021. Ide o tieto hlavné finančné údaje: Výsledok hospodárenia po zdanení bol: -5.243.000,- Kč, čistý obrat za účtovné obdobie:

8.107.000,- Kč, vlastný kapitál: -2.916.000,- Kč, nerozdelená strata z minulých rokov: 3.182.000,- Kč

Develoria s.r.o. – Spoločnosť vznikla 19. 8. 2019. Činnosťou spoločnosti sú developerské projekty, dlhodobý a krátkodobý prenájom nehnuteľností a tzv. house flipping (t. j. nákup nehnuteľností s cieľom ich následného predaja so ziskom). Spoločnosť má ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu: výšku likvidných aktív: 103.000,- Kč, výšku cudzích zdrojov: 11.885.000,- Kč, čistý finančný dlh ku dňu vyhotovenia prospektu (vypočítaný ako súčet dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov mínus peniaze a peňažné ekvivalenty): 11.782.000,- Kč. Ďalšie posledné Emitentovi známe finančné údaje spoločnosti vychádzajú z riadnej účtovnej závierky vypracovanej ku dňu 31. 12. 2021. Ide o tieto hlavné finančné údaje: Výsledok hospodárenia po zdanení: -651.000,- Kč, čistý obrat za účtovné obdobie: 4.108.000,- Kč, vlastný kapitál: -2.044.000,- Kč, nerozdelená strata z minulých rokov: 1.444.000,- Kč

Ako najvýznamnejšie odbory dcérskych spoločností, ktoré môžu významne ovplyvniť podnikanie jediného spoločníka, vidí Emitent v týchto oblastiach, kde s týmito odbormi môžu byť spojené nižšie opísané riziká:

- (i) Akvaponické pestovanie rastlín a chov rýb (činnosť dcérskej spoločnosti Future Farming s.r.o. prostredníctvom svojich dcérskych spoločností) – výstavba, prevádzka akvaponických fariem (chov rýb a pestovanie rastlín).

Riziko konkurencie:

Emitent nevykonal žiadnu analýzu konkurencie v oblasti akvaponického pestovania

rastlín a chovu rýb, avšak Emitent zatiaľ na území Českej republiky žiadnu nevníma. Nie je možné však vylúčiť, že sa o akvapóniu začnú zaujímať v budúcnosti veľké investičné skupiny, ktoré sú schopné si know-how kúpiť zo zahraničia. V takom prípade môže vzniknúť v Českej republike viacero reálnych aj potenciálnych konkurentov, ktorí môžu zúžiť operatívnu oblasť podnikania dcérskej spoločnosti jediného spoločníka. V podmienkach silnej konkurencie môže dôjsť k tomu, že nebude dcérska spoločnosť jediného spoločníka schopná reagovať zodpovedajúcim spôsobom na konkurenčné prostredie, čo by mohlo viesť k zhoršeniu hospodárskej situácie dcérskej spoločnosti jediného spoločníka a následne aj samotného jediného spoločníka. Najmä by zvýšenou konkurenciou nemusel byť taký záujem o potravinárske produkty z produkcie dcérskej spoločnosti jediného spoločníka, čo by viedlo k zníženiu tržieb, ktoré by nemuseli postačovať na pokrytie nákladov na výkon činnosti, kedy by sa taká negatívna situácia premietla aj do finančnej situácie jediného spoločníka, ktorého zhoršená finančná situácia by následne mohla mať vplyv na splatenie poskytnutého úveru/pôžičky od Emitenta. Skupina materskej spoločnosti Emitenta už realizovala akvaponickú farmu Kaly s rozlohou indoorovej časti pre rastliny 800 m², indoorovej časti pre ryby 800 m², sezónnej vonkajšej rastlinnej časti 2000 m² a celoročného skleníka 800 m² a ďalej akvaponickú farmu Brno Heršpice s rozlohou indoorovej časti na ryby 1500 m² a celoročného skleníka 9000 m². Skupina materskej spoločnosti Emitenta ďalej realizuje na Slovensku akvaponickú farmu Senica, kde je plánovaná rozloha indoorovej časti pre ryby 1500 m² a celoročného skleníka 4000 m², a ďalej v ČR akvaponickú farmu Letonice, kde je plánovaná rozloha indoorovej časti pre ryby 2000 m² a celoročného skleníka 8000 m².

Riziko nepredvídateľných udalostí:

V rámci prevádzkovania akvaponických fariem môže dôjsť k požiaru, haváriám (napr. poveternostné podmienky, porucha strojov atď.) či trestnej činnosti, v dôsledku čoho bude ohrozená prevádzka akvaponickej farmy. V prípade takých situácií môže dôjsť k výpadku prevádzky akvaponickej farmy a v nadväznosti na tento výpad k nedostatočnej produkcii a predaju potravinárskych výrobkov. Taký výpadok by potom mal v konečnom dôsledku vplyv na tržby dcérskej spoločnosti jediného spoločníka, keď by táto nemusela byť schopná pokryť náklady na výkon svojej činnosti. V konečnom dôsledku by sa tak táto negatívna situácia mohla premietnuť aj na jediného spoločníka s vplyvom na schopnosť splácať poskytnuté úvery/pôžičky od Emitenta. Emitent vyhlasuje, že je mu známe zníženie tohto rizika tým, že každá akvaponická farma je poistená proti rizikám spojeným s požiarom, haváriou a trestnou činnosťou. Poistením však nie je dané riziko úplne eliminované.

Riziko zníženého dopytu:

Môže dôjsť k poklesu dopytu po kvalitných lokálnych potravinách (keď dôvodom môže byť napr. zhoršenie ekonomickej situácie v spoločnosti, keď bude menej záujemcov o lokálne potraviny s vyššou cenou), čo môže spôsobiť problém s hľadaním vhodného odberateľa. V prípade dlhodobého výpadku dopytujúcich sa táto skutočnosť môže negatívne premietnuť do hospodárskych výsledkov dcérskej spoločnosti jediného spoločníka a v konečnom dôsledku aj do hospodárskych výsledkov jediného spoločníka. Môže teda dôjsť k situácii, že v dôsledku zhoršenia finančnej situácie jediného spoločníka nebude tento schopný pokryť náklady na splatenie úverov/pôžičiek od Emitenta.

- (ii) Development – nákup, prenájom a predaj nehnuteľných vecí (činnosť dcérskej spoločnosti Develoria s.r.o.):

- (iii)

Riziko nízkej výnosnosti nehnuteľností:

Hodnota nehnuteľnosti sa okrem iného odvíja v závislosti od jej umiestnenia. Ak jediný spoločník či dcérska spoločnosť jediného spoločníka správne neodhadne výnosový potenciál danej lokality, môže byť náročné obstaranú nehnuteľnosť úspešne prenajať či výhodne predať, čo by mohlo negatívne ovplyvniť hospodársku situáciu jediného spoločníka, lebo také nehnuteľnostné projekty by potom nemuseli byť schopné svojou nízkou výnosnosťou (prenájmu či predaja) pokryť finančné náklady jediného spoločníka, popr. dcérskej spoločnosti jediného spoločníka, ktorá by nemusela byť následne schopná plniť svoje záväzky voči jedinému spoločníkovi z poskytnutých pôžičiek/úverov. Taká situácia by mohla viesť k hospodárskej strate jediného spoločníka a v konečnom dôsledku k jeho úpadku. Hospodárska strata či úpadok jediného spoločníka povedie k zhoršeniu schopnosti jediného spoločníka splatiť úvery/pôžičky poskytnuté od Emitenta.

Medzi už realizovaný projekt spadá 1. etapa projektu Golfové domy a Villa Kořenec, pričom tento projekt bol realizovaný v Juhomoravskom kraji a plne predaný. Skutočná výnosnosť realizovaného projektu nedosiahla predpokladaný výnos, keď spoločnosť Develoria s.r.o. v rámci tohto projektu nedosiahla takmer žiadny zisk.

Ďalším realizovaným projektom spoločnosti Develoria s.r.o. bola príprava projektovej fázy pre projekt Polyfunkčný dom Jihlavská v Brne, kde bola developerovi predaná projektová príprava. Tento projekt je s ohľadom na zatiaľ projektovú fázu pre toto riziko irelevantný.

Riziko rastu úrokových sadzieb hypotečných úverov

V súčasnosti dochádza k opakovanému zvyšovaniu trhových úrokových sadzieb zo strany ČNB, na čo reagujú bankové inštitúcie zvyšovaním úrokových sadzieb z hypotekárnych úverov, ktoré sa z prevažnej časti využívajú na nákup nehnuteľných vecí v portfóliu Emitenta. V súčasnosti je základná úroková sadzba ČNB vo výške 7 % a je možné, že v blízkej budúcnosti nedôjde k jej zníženiu. V dôsledku zdraženia hypotekárnych úverov tak záujem o hypotekárne úvery dramaticky klesá, s čím je spojený klesajúci záujem o nehnuteľnosti. Banky a stavebné sporiteľne v roku 2022 poskytli hypotéky v celkovom objeme 197 miliárd korún, čo predstavuje v porovnaní s rokom 2021 pokles o 64 %. Úrokové sadzby pri hypotékach v decembri 2022 stúpili na 5,98 %. Tieto údaje vyplývajú z Hypomonitoringu Českej bankovej asociácie. Predávajúci tak musia reagovať buď odložením predaja nehnuteľností, či prípadným znížením cien predávaných nehnuteľností. V prípade, že jediný spoločník, popr. dcérska spoločnosť jediného spoločníka nenájde vhodného kupca pre svoje nehnuteľnosti, a takú nehnuteľnosť tak s dostatočným ziskom nepredá, môže dôjsť k situácii, keď nebude jediný spoločník či jeho dcérska spoločnosť schopná pokryť zo svojich príjmov náklady na svoju činnosť, čo môže viesť k hospodárskej strate a v konečnom dôsledku k úpadku. Táto negatívna situácia bude mať vplyv na schopnosť jediného spoločníka splatiť svoje záväzky z úverov/pôžičiek voči Emitentovi.

Riziko pohybu trhových cien nehnuteľností a trhového nájomného

Na trhu nehnuteľností dochádza k nepredvídateľnému vývoju trhových cien nehnuteľností a trhového nájomného. Ak jediný spoločník či dcérska spoločnosť jediného spoločníka

správne neodhadne trhové ceny nehnuteľností či trhového nájomného pre konkrétny nehnuteľnostný projekt, môže dôjsť k situácii, že dôjde k predaju či prenájmu príslušnej nehnuteľnosti za nižšiu než predpokladanú trhovú cenu, pričom v takom prípade nemusí postačiť výnosnosť danej nehnuteľnosti na pokrytie nákladov na realizáciu developerského projektu. Taká situácia by mohla viesť k hospodárskej strate jediného spoločníka a v konečnom dôsledku k jeho úpadku. Hospodárska strata či úpadok jediného spoločníka povedie k zhoršeniu schopnosti jediného spoločníka splatiť úvery/pôžičky poskytnuté od Emitenta.

V súčasnosti zatiaľ k prenájomu pri žiadnom projekte nedochádza, avšak s ohľadom na rozsah činnosti je toto riziko do budúcnosti relevantné.

Riziko zníženého dopytu po nehnuteľnostiach:

Negatívne dôsledky do hospodárskych výsledkov jediného spoločníka či dcérskej spoločnosti jediného spoločníka (následne aj do finančnej situácie jediného spoločníka) môže spôsobiť prípadný pokles dopytu po nehnuteľnostiach, keď znížený dopyt môže spôsobiť problém s hľadaním vhodného kupca/nájomcu nehnuteľnosti. Na trhu nehnuteľností môže dôjsť v priebehu realizácie developerského projektu k nepredvídateľnej zmene v správaní obyvateľov, keď v danej lokalite, kde bude nehnuteľnostný projekt realizovaný, môže v priebehu realizácie dôjsť k zmene dopytu po nehnuteľnostiach z dopytu po nájme na dopyt po kúpe vlastného bývania (a naopak), a to hoci daný developerský projekt je od začiatku určený na určitý účel. Jediný spoločník či jeho dcérska spoločnosť nie je ku dňu začatia realizácie developerského projektu schopná tieto trendy plne odhadnúť. V prípade, že jediný spoločník, popr. dcérska spoločnosť jediného spoločníka nenájde vhodného kupca/nájomcu pre svoje nehnuteľnosti, a takú nehnuteľnosť tak s dostatočným ziskom nepredá/neprenajme, môže dôjsť k situácii, keď nebude jediný spoločník či jeho dcérska spoločnosť schopná pokryť zo svojich príjmov náklady na svoju činnosť, čo môže viesť k hospodárskej strate a v konečnom dôsledku k úpadku. Táto negatívna situácia bude mať vplyv na schopnosť jediného spoločníka splatiť svoje záväzky z úverov/pôžičiek voči Emitentovi.

Riziko rastu nákladov na realizáciu developerského projektu:

Na trhu nehnuteľností dochádza k nepredvídateľnému vývoju cien nákladov na realizáciu výstavby či rekonštrukcie (cena prác, materiálov atď.), kde tento vývoj bol v minulosti ovplyvnený najmä šírením choroby COVID-19 a ozbrojeným konfliktom na Ukrajine. Emitentovi je z jeho vlastných skúseností a z grafov sledovania vývoja cien materiálu z cenovej sústavy URS, ktorá je uceleným systémom informácií o cenách materiálov používaných v rámci stavebných diel, známe, že došlo v porovnaní so začiatkom roku 2021 aj k 100 % nárastu cien niektorých materiálov významných v stavebníctve, a to najmä tepelnej izolácie a výrobkov z ocele. Ďalšími materiálmi, ktoré výrazne zdraželi, a to cca o 80 %, sú výrobky z dreva a výrobky tehliarske. V súčasnosti síce Emitent vníma, že ceny materiálov stagnujú či mierne klesajú, ale ďalší vývoj nie je možné nijako predvídať. Ak by v priebehu realizácie developerského projektu došlo k ďalšiemu nepredvídateľnému nárastu cien týchto položiek oproti predpokladanému rozpočtu na developerský projekt, môže táto skutočnosť v konečnom dôsledku znížiť predpokladanú výnosnosť developerského projektu, popr. developerský projekt doviest' do straty. Nedostatočný výnos z developerského projektu by mohol viesť k hospodárskej strate jediného spoločníka a v konečnom dôsledku k jeho úpadku. Hospodárska strata či úpadok jediného spoločníka povedie k zhoršeniu schopnosti jediného spoločníka splatiť úvery/pôžičky poskytnuté od Emitenta.

Riziko absencie povolenia na realizáciu developerského projektu:

Prípadný developerský projekt (výstavbu či rozsiahlu rekonštrukciu nehnuteľnosti) je možné realizovať len na základe platných povolení. Absencia povolení môže projekt zdržať, prípadne zastaviť. V dôsledku tejto skutočnosti môžu byť ohrozené plánované výnosy z nehnuteľnosti, čo môže mať dopad na hospodársku situáciu jediného spoločníka či dcérsku spoločnosť jediného spoločníka (v konečnom dôsledku tak aj na jediného spoločníka). V prípade nezískania plánovaných výnosov môže dôjsť k situácii, keď jediný spoločník či jeho dcérska spoločnosť nebudú schopní pokryť náklady súvisiace s ich činnosťou a dôjde tak k ich hospodárskej strate. V konečnom dôsledku tak môže dôjsť k situácii, keď jediný spoločník nebude schopný splatiť svoje záväzky z úverov/pôžičiek voči Emitentovi.

Pre plánované projekty zatiaľ nie sú vydané stavebné povolenia, kde je v príprave iba dokumentácia pre stavebné povolenie.

Riziko vyplývajúce z členstva v skupine:

Emitent je členom skupiny materskej spoločnosti GFF s.r.o., ktorú z 55 % vlastní pán Ondřej Bartoš, nar. 15. 11. 1995, z 20 % pán Martin Podoba, nar. 19. 9. 1987 a z 25 % pán Martin Luňák, nar. 30. 3. 1991. Pán Ondřej Bartoš tak materskú spoločnosť Emitenta v dôsledku vyššie svojho podielu fakticky ovláda, t. j. je ovládajúcou osobou materskej spoločnosti Emitenta. V prípade zmeny stratégie zo strany spoločníkov vlastníacich materskú spoločnosť či materské spoločnosti samotné môže dôjsť k predaju Emitenta, keď nový vlastník mimo skupiny materskej spoločnosti nemusí Emitentovi poskytovať dostatočnú podporu ako materská spoločnosť či môže zmeniť podnikateľské zameranie Emitenta. Emitent ďalej využíva služby materskej spoločnosti, na ktorú outsourcuje účtovné, daňové a právne služby a využíva jej personálne obsadenie. Je tak od skupiny materskej spoločnosti v týchto oblastiach závislý a nemá vplyv na kvalitu a spôsob poskytovania týchto služieb a činnosť personálneho obsadenia. Emitent teda čiastočne podstupuje riziko nedostatočnej komunikácie a riziko zníženia kontroly nad danou oblasťou. V prípade predaja Emitenta či nedostatočnej podpory v outsourcovaných službách (vr. personálneho obsadenia) môže mať Emitent problémy s fungovaním. Problémové fungovanie potom môže viesť k nedostatočnému fungovaniu Emitenta a nezaisteniu dostatočných výnosov na pokrytie nákladov Emitenta (vr. záväzkov z Dlhopisov).

Riziko konfliktu záujmov:

Materská spoločnosť je ako jediný spoločník Emitenta jeho jedinou ovládajúcou osobou. Materská spoločnosť môže v rámci svojej podnikateľskej činnosti uprednostniť záujmy iných členov skupiny či skupiny ako celku na úkor Emitenta, čo môže viesť vo výsledku až k negatívnej hospodárskej situácii Emitenta a zníženiu jeho schopnosti splácať svoje záväzky z Dlhopisov.

Riziko neexistencie dozorného orgánu:

Emitent má jedného konateľa a nemá zriadenú dozornú radu. Obchodné vedenie Emitenta je tak úplne závislé od rozhodovania jednej osoby bez možnosti integrácie dozorného orgánu. V prípade chybného či nevhodného obchodného rozhodovania zo strany konateľa tak neexistuje priebežná prevenčná kontrola zo strany dozorných orgánov, čo môže viesť vo výsledku až k negatívnej hospodárskej situácii Emitenta a zníženiu jeho schopnosti splácať svoje záväzky z Dlhopisov.

RIZIKOVÉ FAKTORY VZŤAHUJÚCE SA NA DLHOPISY

Riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom:

Emisné podmienky umožňujú Emitentovi prijať ďalšie dlhové financovanie. Prijatie akéhokoľvek ďalšieho (zaisteného či nezaisteného) dlhového financovania môže v konečnom dôsledku znamenať, že v prípade insolvenčného konania budú pohľadávky Vlastníkov Dlhopisov uspokojené v menšej miere, než keby k prijatiu takého dlhového financovania nedošlo. S rastom dlhového financovania Emitenta taktiež rastie riziko, že sa Emitent môže dostať do omeškania s plnením svojich dlhov z Dlhopisov, čo by mohlo mať za následok úplnú či čiastočnú stratu investícií do Dlhopisov na strane Vlastníka Dlhopisov.

Emitent už vydal nižšie špecifikované dlhopisy, t. j. stal sa úpisom dlhopisov dlžníkom vlastníkov dlhopisov a je povinný týmto vyplácať úrokové výnosy a splatiť menovitú hodnotu dlhopisov za podmienok uvedených v nižšie uvedených prospektoch/konečných podmienkach (vr. emisných podmienok v nich obsiahnutých), čím sa zvyšuje finančné zaťaženie Emitenta. Výnosy Emitenta z podnikateľskej činnosti tak budú musieť pokryť dlhy Emitenta tak z už existujúcich nižšie uvedených emisií, ako z Emisie vydané na základe tohto základného prospektu. V prípade nedostatočných výnosov môže dôjsť k situácii, keď Emitent nebude schopný pokryť všetky svoje záväzky (vr. záväzkov vyplývajúcich z Emisie vydané na základe tohto základného prospektu), čo by mohlo viesť až k jeho hospodárskej strate a konečnom prípade aj úpadku.

Emitent na základe prospektu dlhopisov zo dňa 25. 1. 2021, ktorý bol schválený rozhodnutím ČNB č. k. 2021/010200/570, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30. 1. 2021, verejne ponúkal svoje dlhopisy označené ako „Dlhopis GFF Invest“. Prospekt dlhopisov zo dňa 25. 1. 2021 je zverejnený v registri prospektov na stránkach ČNB či na internetových stránkach Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>. Emitent uvádza k emisii nasledujúce informácie:

Celková menovitá hodnota emisie:	100.000.000,- Kč
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v ks):	2 739 ks
Menovitá hodnota dlhopisov:	10.000,- Kč
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v Kč):	27.390.000,- Kč
Úrok:	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
Splatnosť dlhopisov (ak nedôjde k predčasnému splateniu):	31. januára 2027
ISIN dlhopisov:	CZ0003528291

Emitent v rámci prvého dlhopisového programu zriadeného v roku 2022 v maximálnom objeme nesplatených dlhopisov 250.000.000,- Kč s dĺžkou trvania programu 10 rokov vydal a verejne ponúka na základe základného prospektu dlhopisov zo dňa 9. 3. 2022, ktorý bol schválený rozhodnutím ČNB č. k. 2022/025779/CNB/570, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25. 3. 2022, a jednotlivých konečných podmienok dlhopisov, svoje dlhopisy, a to s nižšie uvedenými parametrami:

Konečné podmienky dlhopisov zo dňa:	24. marca 2022
Názov dlhopisov:	„Dlhopisy GFF Invest Aquaponics 1/22/3 (CZK)“
Celková menovitá hodnota emisie:	75.000.000,- Kč
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v ks):	809 ks
Menovitá hodnota dlhopisov:	50.000,- Kč
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v Kč):	40.450.000,- Kč
Úrok:	8,2 % p.a.
Splatnosť dlhopisov (ak nedôjde k predčasnému splateniu):	24. septembra 2025
ISIN dlhopisov:	CZ0003540718

Konečné podmienky dlhopisov zo dňa:	24. marca 2022
Názov dlhopisov:	„Dlhopisy GFF Invest Aquaponics 1/22/3 (EUR)“
Celková menovitá hodnota emisie:	1.000.000,- EUR
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v ks):	8 ks
Menovitá hodnota dlhopisov:	2.000,- EUR

Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v EUR):	16.000,- EUR
Úrok:	8,2 % p.a.
Splatnosť dlhopisov (ak nedôjde k predčasnému splateniu):	24. septembra 2025
ISIN dlhopisov:	CZ0003540726

Konečné podmienky dlhopisov zo dňa:	24. marca 2022
Názov dlhopisov:	„Dlhopisy GFF Invest Aquaponics 1/22/5 (CZK)“
Celková menovitá hodnota emisie:	75.000.000,- Kč
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v ks):	238 ks
Menovitá hodnota dlhopisov:	50.000,- Kč
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v Kč):	11.900.000,- Kč
Úrok:	9,4 % p.a.
Splatnosť dlhopisov (ak nedôjde k predčasnému splateniu):	24. septembra 2027
ISIN dlhopisov:	CZ0003540734

Konečné podmienky dlhopisov zo dňa:	24. marca 2022
Názov dlhopisov:	„Dlhopisy GFF Invest Aquaponics 1/22/5 (EUR)“
Celková menovitá hodnota emisie:	1.000.000,- EUR
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v ks):	14 ks
Menovitá hodnota dlhopisov:	2.000,- EUR
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v EUR):	28.000,- EUR
Úrok:	9,4 % p.a.
Splatnosť dlhopisov (ak nedôjde k predčasnému splateniu):	24. septembra 2027
ISIN dlhopisov:	CZ0003540742

Konečné podmienky dlhopisov zo dňa:	27. júna 2022
Názov dlhopisov:	„Dlhopisy GFF Invest Aquaponics 2/22/3 (CZK)“
Celková menovitá hodnota emisie:	40.000.000,- Kč
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v ks):	39 526 ks
Menovitá hodnota dlhopisov:	1.000,- Kč

Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v EUR):	39.526.000,– Kč
Úrok:	13 % p.a.
Splatnosť dlhopisov (ak nedôjde k predčasnému splateniu):	31. decembra 2025
ISIN dlhopisov:	CZ0003542318

Riziko úrokovej sadzby z Dlhopisov

Vlastník Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou je vystavený riziku poklesu ceny takého Dlhopisu v dôsledku zmeny trhových úrokových sadzieb. Zatiaľ čo je nominálna úroková sadzba počas existencie Dlhopisov fixovaná, aktuálna úroková sadzba na kapitálovom trhu („trhová úroková sadzba“) sa spravidla denne mení. So zmenou trhovej úrokovej sadzby sa taktiež mení cena Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou, ale v opačnom smere. Ak sa teda trhová úroková sadzba zvýši, cena Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou spravidla klesne na úroveň, kde je výnos takého Dlhopisu približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Ak sa trhová úroková sadzba, naopak, zníži, cena Dlhopisu s pevnou úrokovou sadzbou sa spravidla zvýši na úroveň, kedy výnos takého Dlhopisu je približne rovný trhovej úrokovej sadzbe. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu a vývoj investície do Dlhopisov.

Riziko likvidity:

Emitent nebude žiadať o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na regulovanom ani inom trhu cenných papierov. V prípade Dlhopisov neprijatých na obchodovanie na regulovanom či inom trhu nemôže existovať uistenie, že sa vytvorí sekundárny trh s Dlhopismi, alebo ak sa vytvorí, že taký sekundárny trh bude trvať či bude akokoľvek likvidný. Zároveň môže byť náročné oceniť také Dlhopisy, čo môže mať tiež negatívny dopad na ich likviditu. Na prípadnom nelikvidnom trhu nemusí byť Vlastník Dlhopisov schopný kedykoľvek predať Dlhopisy za adekvátnu trhovú cenu. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu investície do Dlhopisov.

Riziko nesplatenia:

Dlhopisy rovnako ako akýkoľvek iný peňažitý dlh podliehajú riziku nesplatenie. Za určitých okolností môže dôjsť k tomu, že Emitent nebude schopný vyplácať úroky z Dlhopisov či splatiť menovitú hodnotu Dlhopisov a hodnota pre Vlastníkov Dlhopisov pri splatnosti Dlhopisov môže byť nižšia než výška ich pôvodnej investície, pričom za určitých okolností môže byť hodnota aj nulová. Schopnosť Emitenta splatiť úroky z Dlhopisov či istinu závisí od jeho hospodárenia a od schopnosti dlžníkov Emitenta splniť svoje povinnosti.

Riziko predčasného splatenia:

Ak dôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov pred dátumom ich splatnosti, je Vlastník Dlhopisov vystavený riziku nižšieho než predpokladaného výnosu z dôvodu takého predčasného splatenia. Emitent je oprávnený rozhodnúť o predčasnom splatení Dlhopisov podľa vlastného uváženia.

Riziko poplatkov:

Celková návratnosť investícií do Dlhopisov môže byť ovplyvnená úrovňou poplatkov účtovaných obchodníkom s cennými papiermi či iným sprostredkovateľom kúpy a predaja Dlhopisov. Taká osoba alebo inštitúcia si môže účtovať poplatky za sprostredkovanie predaja dlhopisov či za služby súvisiace s emisiou. Emitent preto odporúča budúcim investorom do Dlhopisov, aby sa zoznámili s podkladmi, na ktorých základe budú účtované poplatky v súvislosti s Dlhopismi. Táto skutočnosť môže mať negatívny vplyv na hodnotu Dlhopisov.

Riziko inflácie:

Potenciálni kupujúci či predávajúci Dlhopisov by si mali byť vedomí, že Dlhopisy neobsahujú protiinflačnú doložku a že reálna hodnota investície do Dlhopisov môže klesať zároveň s tým, ako inflácia znižuje hodnotu meny. Inflácia zároveň spôsobuje pokles reálneho výnosu z Dlhopisov. Ak výška inflácie prekročí výšku nominálnych výnosov z Dlhopisov, hodnota reálnych výnosov z Dlhopisov bude negatívna. Priemerná ročná miera inflácie v Českej republike bola v roku 2019 vo výške 2,8 %, v roku 2020 vo výške 3,2 %, v roku 2021 vo výške 6,6 % a v roku 2022 vo výške 15,1 %. Podľa prognózy ČNB zverejnenej na stránkach https://www.cnb.cz/cs/me_nova-politika/prognoza/ bude mať celková inflácia v roku 2023 hodnotu 10,8 %.

Riziko zákonnosti kúpy Dlhopisov:

Potenciálni kupujúci Dlhopisov (najmä zahraničné osoby) by si mali byť vedomí, že kúpa Dlhopisov môže byť predmetom zákonných obmedzení ovplyvňujúcich platnosť ich nadobudnutia. Emitent nemá, ani nepreberá, zodpovednosť za zákonnosť nadobudnutia Dlhopisov potenciálnym kupujúcim Dlhopisov, či už podľa zákonov štátu (jurisdikcie) jeho založenia, resp., ktorého je rezident, alebo štátu (jurisdikcie), kde je činný (ak sa líši). Potenciálni kupujúci sa nemôže spoliehať na Emitenta v súvislosti so svojím rozhodovaním vo veci zákonnosti získania Dlhopisov. V prípade, že by potenciálny kupujúci Dlhopisov kúpil Dlhopis v rozpore so zákonnými obmedzeniami, ktoré sa naňho vzťahujú, mohlo by to v konečnom dôsledku znamenať neplatnosť takého nadobudnutia a Emitent by bol povinný vrátiť takému kupujúcemu Dlhopisu sumu, za ktorú táto osoba Dlhopisy zamýšľala kúpiť, ako bezdôvodné obohatenie. Ďalšie právne dôsledky môžu vyplývať z rôznych zákonov, ktoré sa na daného kupujúceho vzťahujú.

III. ZODPOVEDNOSŤ ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA

1. ZODPOVEDNÉ OSOBY, ÚDAJE TRETÍCH STRÁN, SPRÁVY ZNALCOV A SCHVÁLENIE PRÍSLUŠNÝM ORGÁNOM

1.1. ZODPOVEDNÉ OSOBY

Osobou zodpovednou za správnosť a úplnosť údajov uvedených v tomto Základnom prospekte je Emitent, teda spoločnosť GFF Invest s.r.o., IČO: 094 94 324, so sídlom Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapísaná v obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne pod sp. zn. C 119281.

1.2. VYHLÁSENIE ZODPOVEDNÝCH OSÔB

Zodpovedná osoba vyhlasuje, že podľa jeho najlepšieho vedomia údaje obsiahnuté v Základnom Prospekte sú v súlade so skutočnosťou a že v Základnom prospekte neboli zamlčané žiadne skutočnosti, ktoré by mohli zmeniť jeho význam.

V Prahe dňa 24.4.2023



GFF Invest s.r.o.

Martin Podoba

konateľ

1.3. VYHLÁSENIA ALEBO SPRÁVY ZNALCOV

S výnimkou správy audítora v rámci overenia riadnej účtovnej závierky ku dňu 31. 12. 2020 a overení riadnej účtovnej závierky ku dňu 31. 12. 2021 nie je zaradené vyhlásenie alebo správa osoby, ktorá koná ako znalec. Správy audítora sú do Základného prospektu zahrnuté so súhlasom audítora.

1.4. ÚDAJE OD TRETÍCH STRÁN

Emitent potvrdzuje, že neboli použité informácie pochádzajúce od tretích strán a ani vyhlásenia pripisované určitej osobe/znalcovi, a to s výnimkou vyhlásenia audítora k riadnej účtovnej závierke zostavenej ku dňu 31. 12. 2020 a k riadnej účtovnej závierke zostavenej ku dňu 31. 12. 2021. Audítora nemá žiadny významný záujem na Emitentovi.

1.5. VYHLÁSENIE O SCHVÁLENÍ ZÁKLADNÉHO PROSPEKTU

Tento Základný prospekt schválila ČNB ako príslušný orgán podľa Nariadenia o prospekte svojím rozhodnutím č. k. 2023/054171/CNB/570 k spis. zn. S-Sp-2022/00100/CNB/572 zo dňa 4. 5. 2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11. 5. 2023. Rozhodnutím o schválení Základného prospektu cenného papiera ČNB iba osvedčuje, že tento dokument spĺňa normy týkajúce sa úplnosti, zrozumiteľnosti a súdržnosti, ktoré ukladá Nariadenie o prospekte. Schválenie tohto dokumentu zo strany ČNB nemá byť chápané ako podpora či potvrdenie existencie, kvality, podnikania či akýchkoľvek výsledkov Emitenta, ktorý je opísaný v tomto dokumente, ani potvrdenie či schválenie kvality Dlhopisov. Investori by mali vykonať svoje vlastné posúdenie vhodnosti investovať do Dlhopisov.

2. OPRÁVNENÍ AUDÍTORI

Emitent vyhotovil riadnu účtovnú závierku ku dňu 31. 12. 2020 a riadnu účtovnú závierku ku dňu 31. 12. 2021 závierku, ktoré boli overené audítorom. Nevyhotovil žiadne ďalšie finančné výkazy, ktoré by mohli byť predložené na overenie audítorom. Riadne účtovné závierky boli overené audítorom AUDIT MORAVA s.r.o., so sídlom Milotická 458/14, 155 21 Praha 5, evidenčné číslo oprávnenia 512, ktorý poveril Ing. Pavla Halamíčka, Ph.D., evidenčné číslo oprávnenia KA ČR č. 1004 (ďalej len „Audítor“). Audítor overil riadne účtovné závierky s výrokom: „bez výhrad“.

Audítor nemá podľa najlepšieho vedomia Emitenta akýkoľvek významný záujem v Emitentovi. Na účely tohto vyhlásenia Emitent zvažil, okrem iného, nasledujúce skutočnosti vo vzťahu k Audítorovi: prípadné (i) vlastníctvo podielov vydaných Emitentom alebo akcií či podielov spoločností tvoriacich s Emitentom skupinu alebo akýchkoľvek opcií oprávňujúcich na nadobudnutie či upísanie takých akcií či podielov, (ii) zamestnanie u Emitenta či v skupine Emitenta alebo akúkoľvek kompenzáciu od Emitenta, (iii) členstvo v orgánoch Emitenta či skupine Emitenta a (iv) vzťahy Audítora k finančným sprostredkovateľom zúčastneným na ponuke Dlhopisov.

3. RIZIKOVÉ FAKTORY

Sú uvedené hore v čl. II. tohto Základného prospektu „Rizikové faktory“.

4. ÚDAJE O EMITENTOVI

4.1. HISTÓRIA A VÝVOJ EMITENTA

Založenie a vznik Emitenta

Emitent bol založený dňa 27. 8. 2020 zakladateľskou listinou NZ 261/2020 podľa práva Českej republiky ako spoločnosť s ručením obmedzeným. K vzniku Emitenta došlo zápisom do obchodného registra vedeného Krajským súdom v Brne dňa 8. 9. 2020. Emitent je v obchodnom registri zapísaný pod spisovou značkou C 119281, vedenou Krajským súdom v Brne. Emitent bol založený ako dcérska spoločnosť GFF s.r.o., IČO: 07584644. Základný kapitál a podiel Emitenta

Základný kapitál a podiel Emitenta

Základný kapitál Emitenta je 1.000.000,- Kč (slovami: jeden milión korún českých) a bol v plnej výške splatený zakladateľom – spoločnosťou GFF s.r.o., IČO: 075 84 644. Ku dňu vyhotovenia tohto základného prospektu je jediným spoločníkom Emitenta spoločnosť GFF s.r.o., IČO: 075 84 644, ktorá v spoločnosti Emitenta predstavuje 100 % podiel na hlasovacích a majetkových právach.

Základné informácie o Emitentovi:

<i>Obchodná firma:</i>	GFF Invest s.r.o.
<i>Miesto registrácie:</i>	Zapísaný v Obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne, sp. zn. C 119281
<i>IČO:</i>	094 94 324
<i>LEI:</i>	3157004B6N9CNIJ89156
<i>Dátum vzniku:</i>	8.9.2020
<i>Dátum založenia:</i>	27.8.2020
<i>Dĺžka trvania:</i>	na dobu neurčitú
<i>Právna forma:</i>	Spoločnosť s ručením obmedzeným
<i>Rozhodné právo:</i>	České
<i>Sídlo:</i>	Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno

Telefónne číslo: +420725858029
Kontaktná osoba: Martin Podoba - konateľ
E-mail: klient@gffgroup.cz
Internetové stránky: <https://www.gffgroup.cz> (informácie na webových stránkach, a to s výnimkou auditovanej riadnej účtovnej závierky ku dňu 31. 12. 2020, auditovanej riadnej účtovnej závierky ku dňu 31. 12. 2021 a neauditovanej priebežnej účtovnej závierky ku dňu 31. 7. 2022 nie sú súčasťou Prospektu a neboli skontrolované ani schválené ČNB)

Emitent sa pri svojej činnosti riadi českým právnym poriadkom a právnymi predpismi Českej republiky, najmä:

- zákonom 89/2012 Zb., občiansky zákonník, v platnom znení;
 - zákonom č. 90/2012 Zb., o obchodných spoločnostiach a družstvách (zákon o obchodných korporáciách), v platnom znení;
 - zákonom č. 455/1991 Zb., o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), v platnom znení;
 - zákonom 256/2004 Zb., o podnikaní na kapitálovom trhu, v platnom znení;
 - zákonom č. 190/2004 Zb., o dlhopisoch, v platnom znení;
 - zákonom č. 586/1992 Zb., o daniach z príjmov v platnom znení;
 - zákonom č. 235/2004 Zb., o dani z pridanej hodnoty v platnom znení;
 - zákonom č. 280/2009 Zb., daňový poriadok, v platnom znení.
 - Zákonom č. 563/1991 Zb., o účtovníctve
 - Zákonným opatrením Senátu č. 340/2013 Zb., o dani z nadobudnutia nehnuteľných vecí,
 - Zákonom č. 125/2008 Zb., o premenách obchodných spoločností a družstiev,
 - Zákonom č. 256/2013 Zb., katastrálny zákon,
- pri rešpektovaní všetkých ostatných relevantných zákonov Českej republiky.

4.2. NEDÁVNE UDALOSTI ŠPECIFICKÉ PRE EMITENTA

Emitent si nie je vedomý akejkoľvek preňho špecifickej nedávnej udalosti, ktorá by mala podstatný význam pri hodnotení platobnej schopnosti Emitenta, a to s výnimkou vydania dlhopisov, ako je uvedené v čl. 4.4. Základného prospektu.

4.3. ÚVEROVÉ HODNOTENIA

Emitentovi ani jeho cenným papierom nebol pridelený rating

4.4. ŠTRUKTÚRA PÔŽIČIEK A ÚVEROV

Emitent na základe prospektu dlhopisov zo dňa 25. 1. 2021, ktorý bol schválený rozhodnutím ČNB č. k. 2021/010200/570, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 30. 1. 2021, verejne ponúkal svoje dlhopisy označené ako „Dlhopis GFF Invest“. Prospekt dlhopisov zo dňa 25. 1. 2021 je zverejnený v registri prospektov na stránkach ČNB či na internetových stránkach Emitenta https://www.gffgroup.cz/emise_ Emitent uvádza k emisii nasledujúce informácie:

Celková menovitá hodnota emisie:	100.000.000,- Kč
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v ks):	2 739 ks
Menovitá hodnota dlhopisov:	10.000,- Kč

Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v Kč):	27.390.000,- Kč
Úrok:	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
Splatnosť dlhopisov (ak nedôjde k predčasnému splateniu):	31. januára 2027
ISIN dlhopisov:	CZ0003528291

Emitent v rámci prvého dlhopisového programu zriadeného v roku 2022 v maximálnom objeme nesplatených dlhopisov 250.000.000,- Kč s dĺžkou trvania programu 10 rokov vydal a verejne ponúka na základe základného prospektu dlhopisov zo dňa 9. 3. 2022, ktorý bol schválený rozhodnutím ČNB č. k. 2022/025779/CNB/570, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25. 3. 2022, a jednotlivých konečných podmienok dlhopisov, svoje dlhopisy, a to s nižšie uvedenými parametrami:

Konečné podmienky dlhopisov zo dňa:	24. marca 2022
Názov dlhopisov:	„Dlhopisy GFF Invest Aquaponics 1/22/3 (CZK)“
Celková menovitá hodnota emisie:	75.000.000,- Kč
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v ks):	809 ks
Menovitá hodnota dlhopisov:	50.000,- Kč
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v Kč):	40.450.000,- Kč
Úrok:	8,2 % p.a.
Splatnosť dlhopisov (ak nedôjde k predčasnému splateniu):	24. septembra 2025
ISIN dlhopisov:	CZ0003540718

Konečné podmienky dlhopisov zo dňa:	24. marca 2022
Názov dlhopisov:	„Dlhopisy GFF Invest Aquaponics 1/22/3 (EUR)“
Celková menovitá hodnota emisie:	1.000.000,- EUR
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v ks):	8 ks
Menovitá hodnota dlhopisov:	2.000,- EUR
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v EUR):	16.000,- EUR
Úrok:	8,2 % p.a.
Splatnosť dlhopisov (ak nedôjde k predčasnému splateniu):	24. septembra 2025
ISIN dlhopisov:	CZ0003540726

Konečné podmienky dlhopisov zo dňa:	24. marca 2022
-------------------------------------	----------------

Názov dlhopisov:	„Dlhopisy GFF Invest Aquaponics 1/22/5 (CZK)“
Celková menovitá hodnota emisie:	75.000.000,- Kč
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v ks):	238 ks
Menovitá hodnota dlhopisov:	50.000,- Kč
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v Kč):	11.900.000,- Kč
Úrok:	9,4 % p.a.
Splatnosť dlhopisov (ak nedôjde k predčasnému splateniu):	24. septembra 2027
ISIN dlhopisov:	CZ0003540734

Konečné podmienky dlhopisov zo dňa:	24. marca 2022
Názov dlhopisov:	„Dlhopisy GFF Invest Aquaponics 1/22/5 (EUR)“
Celková menovitá hodnota emisie:	1.000.000,- EUR
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v ks):	14 ks
Menovitá hodnota dlhopisov:	2.000,- EUR
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v EUR):	28.000,- EUR
Úrok:	9,4 % p.a.
Splatnosť dlhopisov (ak nedôjde k predčasnému splateniu):	24. septembra 2027
ISIN dlhopisov:	CZ0003540742

Konečné podmienky dlhopisov zo dňa:	27. júna 2022
Názov dlhopisov:	„Dlhopisy GFF Invest Aquaponics 2/22/3 (CZK)“
Celková menovitá hodnota emisie:	40.000.000,- Kč
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v ks):	39 526 ks
Menovitá hodnota dlhopisov:	1.000,- Kč
Upísané dlhopisy ku dňu vyhotovenia tohto prospektu (v EUR):	39.526.000,- Kč
Úrok:	13 % p.a.
Splatnosť dlhopisov (ak nedôjde k predčasnému splateniu):	31. decembra 2025
ISIN dlhopisov:	CZ0003542318

K dátumu tohto Základného prospektu nemá Emitent záväzky zo žiadnych úverov ani pôžičiek.

4.5. OPIS OČAKÁVANÉHO FINANCOVANIA EMITENTA

Emitent bude financovať svoj predmet činnosti z výťažku Emisií dlhopisov na základe tohto Základného prospektu a z výťažku existujúcej emisie dlhopisov, ktorá je opísaná v čl. 4.4. Základného prospektu.

5. PREHLAD PODNIKANIA

5.1. HLAVNÉ ČINNOSTI EMITENTA

Hlavným predmetom činnosti Emitenta je poskytovanie peňažných prostriedkov získaných emisiami Dlhopisov jedinému spoločníkovi, t. j. spoločnosti GFF s.r.o., IČO: 075 84 644, so sídlom Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapísanej v obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne pod sp. zn. 108959, a to formou úverov a/alebo pôžičky. Emitent ku dňu vyhotovenia základného prospektu eviduje pohľadávky z výpožičiek materskej spoločnosti vo výške 98.872.780,52 Kč a vo výške 210.020,77 EUR, ktoré sú úročené úrokom 16 % p.a. Výpožičky vo výške 9.632.780,52 Kč a 14.420,77 EUR sú splatné dňa 31. 12. 2025, výpožičky vo výške 71.140.000,- Kč a 55.600,- EUR sú splatné dňa 31. 12. 2026 a výpožičky vo výške 18.100.000,- Kč a 140.000,- EUR sú splatné dňa 31. 12. 2027, Emitent uvádza nižšie v časti „*Jediný spoločník*“ výpočet výpožičiek, ktoré poskytla materská spoločnosť svojim dcérskym spoločnostiam. Konkrétne podmienky úverovej zmluvy a/alebo zmluvy o pôžičke, na základe ktorej bude Emitent poskytovať prostriedky z tejto emisie jedinému spoločníkovi, nie sú Emitentovi ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu známe. Takisto nedokáže Emitent uviesť účel, na ktorý budú finančné prostriedky materskou spoločnosťou využité. Úver či pôžička však bude poskytnutá vždy pri dodržaní podmienok všetkých právnych predpisov.

Jediný spoločník:

Jediný spoločník GFF s.r.o. pôsobí priamo či prostredníctvom svojich dcérskych spoločností v Českej republike (s výnimkou výstavby akvaponickej farmy Senica na Slovensku prostredníctvom dcérskej spoločnosti Future Farming s.r.o.) v oblasti moderných technológií, udržateľného poľnohospodárstva, v segmente online a retail, nehnuteľnostiach, službách a investíciách, vďaka čomu sa snaží diverzifikovať svoje podnikanie a minimalizovať tak podnikateľské riziká.

V segmente nových technológií umožňuje jednotlivým firmám digitalizovať procesy a outsourcovať starostlivosť o IT park a tým znižovať ich náklady. Poskytuje komplexný servis v oblasti digitálneho podpisovania dokumentov, správy výpočtovej techniky vrátane periférií aj správu počítačových sietí. Zároveň sa stará o internetovú bezpečnosť, správu cloudu aj antivírusovú ochranu. Pre domácnosti ponúka správu domácej výpočtovej techniky a inštaláciu a prevádzku systémov a ochrany majetku.

V segmente udržateľného poľnohospodárstva sa zameriava na moderné poľnohospodárstvo s cieľom produkovať potraviny mnohonásobne rýchlejšie a efektívnejšie a s nižším dopadom na životné prostredie. Vďaka vlastným technológiám, ako sú pokročilá akvapónia (synergický chov rýb a pestovanie rastlín), hydropónia (pestovanie bez pôdy) a RAS (recirkulačný chov rýb), vyvíjaným pre moderné farmy po celej Európe, sa na pulty obchodov dodávajú kvalitné, lokálne produkované potraviny, ktoré sa tak nemusia dovážať zo zahraničia.

V rýchlorastúcom segmente online & retail sa zameriava na predaj tovaru a služieb koncovým zákazníkom v oblasti rýchleho občerstvenia, vitamínových doplnkov alebo finančných inštrumentov.

V segmente služieb sa firma orientuje na oblasti, ako sú marketing, obchod a personálne poradenstvo, účtovníctvo, audítorské služby, daňové poradenstvo alebo medzinárodný obchod a medzinárodná doprava.

V segmente nehnuteľností sa sústreďuje na samotnú výstavbu, nákup a prenájom nehnuteľností, a to aj s cieľom renovovať bytový fond a zlepšovať štandardy bývania v ČR aj v zahraničí.

Jediný spoločník nemal za účtovné obdobie do roku 2021 vrátane zákonnú povinnosť zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku, lebo vo dvoch po sebe nasledujúcich súvahových dňoch riadnych účtovných závierok (pozri § 1e ods. 2 zákona č. 563/1991 Zb. o účtovníctve) skupina na konsolidovanom základe nenaplnila aspoň dve hraničné hodnoty uvedené v § 1c ods. 1 zákona č. 563/1991 Zb. o účtovníctve. Prvýkrát skupina jediného spoločníka na konsolidovanom základe presiahla dve hraničné hodnoty až za účtovné obdobie roku 2021, a to výšku celkových aktív (nad 100.000.000,- Kč) a priemerný počet zamestnancov v priebehu účtovného obdobia, ktorý bol 95,8 (t. j. nad 50). Ak presiahne skupina jediného spoločníka na konsolidovanom základe dve hraničné hodnoty aj za účtovné obdobie roku 2022, bude už jediný spoločník povinný vyhotoviť konsolidovanú účtovnú závierku.

Jediný spoločník ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu má (ide o neauditované a nekonsolidované údaje):

výšku likvidných aktív: 1.259.000,- Kč.

výšku cudzích zdrojov: 752.791.000,- Kč.

čistý finančný dlh ku dňu vyhotovenia prospektu (vypočítaný ako súčet dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov mínus peniaze a peňažné ekvivalenty 751.532.000,- Kč

Ďalšie posledné Emitentovi známe finančné údaje jediného spoločníka vychádzajú z riadnej účtovnej závierky (neauditovanej a nekonsolidovanej) vypracovanej ku dňu 31. 12. 2021 a ku dňu 31. 12. 2020. Ide o tieto hlavné finančné údaje (v tis. Kč):

	31. decembra 2021	31. decembra 2020
Výsledok hospodárenia po zdanení	-26.462	-20.805
Čistý obrat za účtovné obdobie (súčet tržieb a výnosov)	15.053	2.557
Bilančná suma	393.433	163.242
Vlastný kapitál	-40.216	-22.224
VH minulých rokov	-20.755	51
Dlhodobé záväzky	322.830	183.757
Krátkodobé záväzky	107.277	323

Vzhľadom na široko diverzifikované podnikateľské portfólio materskej spoločnosti Emitenta Emitent nepozoruje vplyv COVID-19 či ozbrojeného konfliktu na Ukrajine na činnosť materskej spoločnosti, a to s výnimkou možného rizika vplyvu týchto udalostí na neočakávaný nárast cien materiálov na výstavbu/rekonštrukciu nehnuteľností (pozri čl. II. RIZIKOVÉ FAKTORY Základného prospektu). Emitentovi tak nie sú známe ku dňu vyhotovenia Základného prospektu žiadne negatívne vplyvy šírenia choroby COVID-19 či ozbrojeného konfliktu na Ukrajine na činnosť jediného spoločníka Emitenta ani jeho dcérskych spoločností.

Emitentovi je známe, že ku dňu vyhotovenia Základného prospektu materská spoločnosť poskytla nasledujúce výpožičky svojim dcérskym spoločnostiam (vždy uvedený názov dcérskej spoločnosti a objem poskytnutých finančných prostriedkov):

BodyHunters, s.r.o., IČO: 078 25 544:	297.000,-- Kč;
BRAMARTRANS s.r.o., IČO: 293 98 754:	1.532.000,-- Kč;
Commerce Trade s.r.o., IČO: 063 15 402:	68.519.000,-- Kč;
Develoria s.r.o., IČO: 084 31 973:	8.832.000,-- Kč;
Digital Factory s.r.o., IČO: 069 88 377:	7.601.000,-- Kč;
Frontman s.r.o., IČO: 060 14 259:	80.132.000,-- Kč;
Future Farming s.r.o., IČO: 076 06 150:	1.807.000,-- Kč;

GFF Forest Asset s.r.o., IČO: 116 70 754:	1.613.000,-- Kč;
Invest Media s.r.o., IČO: 098 80 666:	11.192.000,-- Kč;
Nastav.it s.r.o., IČO: 047 21 411:	54.306.000,-- Kč;
Red Medic s.r.o., IČO: 107 73 762:	1.435.000,-- Kč;
RVO GROUP s.r.o., IČO: 072 38 436:	1.325.000,-- Kč
STUFED distribution s.r.o., IČO: 071 99 350:	14.191.000,-- Kč
TK Holding s.r.o., IČO: 106 65 021:	270.000,-- Kč.

Emitent nižšie uvádza výpočet najvýznamnejších dcérskych spoločností jediného spoločníka vr. ich hlavnej činnosti a posledných známych hlavných finančných údajov. Emitent upozorňuje, že všetky tieto spoločnosti generovali za posledné obdobie hospodársku stratu.

Future Farming s.r.o.

Spoločnosť Future Farming je spoločnosťou pôsobiacou v oblasti udržateľného poľnohospodárstva. Spoločnosť vznikla 1. 11. 2018 a prostredníctvom svojich dcérskych spoločností sa zameriava na vývoj technológií pre moderné poľnohospodárstvo. Združuje expertov v oblasti pokročilej akvapónie (synergický chov rýb a pestovanie rastlín), hydroponie (pestovanie bez pôdy) a RAS (recirkulačný chov rýb), ktorí vyvíjajú vlastné inovatívne technológie pre moderné poľnohospodárstvo s cieľom produkovať potraviny mnohonásobne rýchlejšie a efektívnejšie a s nižším dopadom na životné prostredie.

Okrem dodávok týchto technológií tretím stranám stavia táto spoločnosť vlastnú akvaponickú infraštruktúru. Spoločnosť už realizovala priamo či prostredníctvom svojich dcérskych spoločností akvaponickú farmu Kaly na Morave severne od Brna s rozlohou indoorovej časti pre rastliny 800 m², indoorovej časti pre ryby 800 m², sezónnej vonkajšej rastlinnej časti 2 000 m² a celoročného skleníka 800 m² a ďalej akvaponickú farmu Brno Heršpice s rozlohou indoorovej časti pre ryby 1500 m² a celoročného skleníka 9000 m². Skupina materskej spoločnosti Emitenta ďalej realizuje na Slovensku akvaponickú farmu Senica, kde je plánovaná rozloha indoorovej časti pre ryby 1500 m² a celoročného skleníka 4000 m², a ďalej akvaponickú farmu Letonice na východ od Brna, kde je plánovaná rozloha indoorovej časti pre ryby 2000 m² a celoročného skleníka 8000 m².

S odbytom kvalitných, lokálne produkovaných potravín do veľkoobchodov a maloobchodov pomáha táto spoločnosť farmárom cez svoju dcérsku spoločnosť Farmia Food s.r.o.

Spoločnosť zároveň spolupracuje s modernými poľnohospodármi a je členom Asociácie akvaponických fariem, s ktorou sa okrem iného podieľa na ďalšom výskume moderných metód budúceho poľnohospodárstva. Výsledky vedcov ihneď transformuje do praktického využitia na farmách a ďalej dozerá na ich prínos.

Vízia spoločnosti je stať sa celoeurópskym technologickým partnerom inovatívnych poľnohospodárskych fariem a prispieť k prerodu konvenčného poľnohospodárstva na producenta zdravých potravín a bez chémie.

Spoločnosť má ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu (ide o neauditované a nekonsolidované údaje):

výšku likvidných aktív: 447.000,– Kč.

výšku cudzích zdrojov: 505.781.000,– Kč.

čistý finančný dlh ku dňu vyhotovenia prospektu (vypočítaný ako súčet dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov mínus peniaze a peňažné ekvivalenty): 505.334.000,– Kč

Ďalšie posledné Emitentovi známe finančné údaje spoločnosti vychádzajú:

- z auditovanej priebežnej účtovnej závierky (nekonsolidovanej) vypracovanej ku dňu 31. 7. 2022. Ide o tieto finančné údaje (v tis. Kč):

Výsledok hospodárenia za obdobie od 1. 1. 2022 do 31. 7. 2022.	-38.832
---	---------

- z auditovanej riadnej účtovnej závierky (nekonsolidovanej) vypracovanej ku dňu 31. 12. 2021. Ide o tieto finančné údaje (v tis. Kč):

Výsledok hospodárenia po zdanení	10.648
Čistý obrat za účtovné obdobie (súčet tržieb a výnosov)	201.311

Frontman s.r.o.

Spoločnosť vznikla 12. 4. 2017 a zameriava sa na poskytovanie služieb v oblasti marketingu, obchodu a personálneho poradenstva v segmente obchodných spoločností. Hlavní zákazníci sú stredné a veľké spoločnosti.

V spoločnosti sa stretávajú experti na uvedené oblasti, ktorí sa v nich neustále ďalej vzdelávajú, majú dlhoročné skúsenosti v odboroch a sledujú aktuálne trendy a pohyby trhu. Experti sú väčšinou manažéri tímov spoločnosti, ktoré inovatívne vedú tak, aby mohli dopomôcť ostatným firmám k žiadaným výsledkom, a to vďaka efektívnym nastaveným procesom a hĺbkovým znalostiam rôznych trhov a podnikateľských prostredí vedúcich k správne nastaveným cieľom.

Spoločnosť ďalej ostatným spoločnostiam pomáha v troch rôznych fázach: pri rozbehu spoločnosti (a start-upov); v momente, keď spoločnosť ďalej nerastie; v situácii, keď sa spoločnosť nedokáže adaptovať na nové podmienky a pracovný trh.

Frontman s.r.o. profesionálne analyzuje aktuálnu situáciu na trhu aj vo firme a na základe dát navrhuje optimalizácie v oblastiach, ktorým sa venuje. Môže kompletne nahradiť firemné oddelenie svojimi expertmi a tímami, popr. spoločnosti nastaviť interné systémy a dopomôcť tak k ďalšiemu fungovaniu a rastu.

V jednej alebo viacerých oblastiach uvedených vyššie spolupracovala či ešte 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., RVO Group s.r.o. Spoločnosť ďalej spolupracovala v jednej alebo viacerých oblastiach aj s množstvom spoločností externých, avšak v dôsledku dôvernosti a mlčanlivosti nie je možné tieto uviesť.

Spoločnosť má ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu (ide o neauditované a nekonsolidované údaje):

výšku likvidných aktív: 610.000,- Kč.

výšku cudzích zdrojov: 98.881.000,- Kč.

čistý finančný dlh ku dňu vyhotovenia prospektu (vypočítaný ako súčet dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov mínus peniaze a peňažné ekvivalenty): 98.271.000,- Kč

Ďalšie posledné Emitentovi známe finančné údaje spoločnosti vychádzajú:

- z riadnej účtovnej závierky (neauditovanej a nekonsolidovanej) vypracovanej ku dňu 31. 12. 2021. Ide o tieto hlavné finančné údaje (v tis. Kč):

Výsledok hospodárenia po zdanení	-23.297
Čistý obrat za účtovné obdobie	41.970

- z riadnej účtovnej závierky vypracovanej ku dňu 31. 12. 2020. Ide o tieto hlavné finančné údaje (v tis. Kč):

Výsledok hospodárenia po zdanení	-14.207
Čistý obrat za účtovné obdobie (súčet tržieb a výnosov)	23.240

Commerce Trade s.r.o.

Spoločnosť pôsobí v segmente online a retail a vznikla 3. 8. 2017. Zameriava sa na e-commerce a gastro segment v retailovom trhu. Firma prevádzkuje aj vlastný fulfillment, t. j. zaistenie kompletného logistického procesu predaja od dopytu, uskladnenia až po dodanie produktu zákazníkovi.

Vlajkovou loďou tejto spoločnosti sú franšízy Trdlokafe, ktoré sú rozmiestnené po celej Českej republike a zákazníkom ponúkajú nealkoholické nápoje a trdelníky vlastnej výroby. V Trdlokafe sa sústreďia prevažne na tvorbu zákazníkov milovanej a obľúbenej značky, aby sa zákazníci opakovane vďaka ich spokojnosti vracali za svojimi obľúbenými produktmi. Tovar sa tvorí na základe zákazníckeho dopytu a rozširuje sa vďaka spätnej väzbe stálych klientov. Trdlokafe svojou ponukou pružne reaguje na ročné obdobie a snaží sa byť zákazníkom čo najbližšie. Tento cieľ napína rozvojom svojho tovaru, kde neuberá zo svojich štandardov na čerstvosť, kvalitu a priateľskú obsluhu.

Medzi ďalšie projekty Commerce Trade patrí reťazec kaviarní Ignis Club, producent fitness doplnkov stravy a oblečenia Gymio, internetový obchod Importmarket.cz zameraný na potraviny a drogistický sortiment alebo projekt WoodMay, ktorý zastrešuje výrobu a predaj luxusných dizajnových stolov z dreva a epoxidovej živice.

Spoločnosť má ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu (ide o neauditované a nekonsolidované údaje):

výšku likvidných aktív: 353.000,- Kč.

výšku cudzích zdrojov: 128.489.000,- Kč.

čistý finančný dlh ku dňu vyhotovenia prospektu (vypočítaný ako súčet dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov mínus peniaze a peňažné ekvivalenty): 128.136.000,- Kč

Ďalšie posledné Emitentovi známe finančné údaje spoločnosti vychádzajú z:

- riadnej účtovnej závierky (neauditovanej a nekonsolidovanej) vypracovanej ku dňu 31. 12. 2021. Ide o tieto hlavné finančné údaje (v tis. Kč):

Výsledok hospodárenia po zdanení	-5.243
Čistý obrat za účtovné obdobie	8.107

- z riadnej účtovnej závierky (neauditovanej a nekonsolidovanej) vypracovanej ku dňu 31. 12. 2020. Ide o tieto hlavné finančné údaje (v tis. Kč):

Výsledok hospodárenia po zdanení	-2.086
Čistý obrat za účtovné obdobie (súčet tržieb a výnosov)	1.749

Develoria s.r.o.

Táto spoločnosť pôsobí v segmente nehnuteľností a vznikla dňa 19. 8. 2019. Činnosťou spoločnosti sú developerské projekty, dlhodobý a krátkodobý prenájom nehnuteľností a tzv. house flipping (t. j. nákup nehnuteľností s cieľom ich následného predaja so ziskom).

Spoločnosť dlhodobo sleduje trh nehnuteľností, na ktorý flexibilne reaguje vyššie uvedenými činnosťami. Jej experti pravidelne vyhodnocujú možnosti trhu a vybrané hĺbkovo analyzujú a využívajú na projektovú činnosť.

Spoločnosť sa od iných subjektov odlišuje najmä diverzifikáciou portfólia a ponukou priamo koncovým investorom. Spoločnosť sa snaží o individuálny prístup, vďaka ktorému je schopná zahrnúť všetky požiadavky klienta do výsledného projektu a samozrejmom vysokým štandardom dizajnu výsledných projektov.

Medzi už realizovaný projekt spadá 1. etapa projektu Golfové domy Kořenec a Villa Kořenec. Spoločnosť uskutočnila hore uvedený projekt, a to tak v oblasti plánovania, ako realizácie výstavby. Členovia jej tímu sa na výstavbe priamo podieľali a spoločnosť Develoria s.r.o. má skúsenosti tak v otázke plánovania, ako aj výstavby projektových domov takýchto rozmerov. Realizácia hore uvedeného projektu prebiehala na základe dodávky služieb majiteľom projektu a Develoria s.r.o. nikdy nebola vlastníkom hore špecifikovaných projektov, čo je v danom odbore štandardným postupom. Realizácia týchto projektov prebiehala najmä v rokoch 2020 a 2021.

Ďalším realizovaným projektom spoločnosti Develoria s.r.o. bola príprava projektovej fázy pre projekt Polyfunkčný dom Jihlavská v Brne, kde bola developerovi predaná kompletná projektová príprava.

Spoločnosť má ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu (ide o neauditované a nekonsolidované údaje):

výšku likvidných aktív: 103.000,- Kč.

výšku cudzích zdrojov: 11.885.000,- Kč.

čistý finančný dlh ku dňu vyhotovenia prospektu (vypočítaný ako súčet dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov mínus peniaze a peňažné ekvivalenty): 11.782.000,- Kč

Ďalšie posledné Emitentovi známe finančné údaje spoločnosti vychádzajú:

- z riadnej účtovnej závierky (neauditovanej a nekonsolidovanej) vypracovanej ku dňu 31. 12. 2021. Ide o tieto hlavné finančné údaje (v tis. Kč):

Výsledok hospodárenia po zdanení	-651
Čistý obrat za účtovné obdobie (súčet tržieb a výnosov)	4.108

- z riadnej účtovnej závierky (neauditovanej a nekonsolidovanej) vypracovanej ku dňu 31. 12. 2020. Ide o tieto hlavné finančné údaje (v tis. Kč):

Výsledok hospodárenia po zdanení	-1.436
Čistý obrat za účtovné obdobie (súčet tržieb a výnosov)	2

Emitent uvádza pre úplnosť zadlženosť aj ostatných dcérskych spoločností materskej spoločnosti, kde disponuje materská spoločnosť podielom vo výške aspoň 40 %:

Názov dcérskej spoločnosti (IČO)	Likvidné aktíva (v tis. Kč)	Cudzíe zdroje (v tis. Kč)	Čistý finančný dlh (vypočítaný ako súčet dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov mínus peniaze a peňažné ekvivalenty) (v tis. Kč)
Body Hunters, s.r.o. (IČO: 078 25 544)	91	472	381
BRAMATRANS s.r.o. (IČO: 293 98 754)	1.271	10.335	9.064
Commerce Trade s.r.o. (IČO: 063 15 402)	353	128.489	128.136
Develoria s.r.o. (IČO: 084 31 973)	103	11.885	11.782
Frontman s.r.o. (IČO: 060 14 259)	610	98.881	98.271
Future Farming s.r.o. (IČO: 076 76 150)	447	505.781	505.334
GFF Capital s.r.o. (IČO: 079 19 077)	2.336	177.205	174.869

GFF Forest Asset s.r.o. (IČO: 116 70 754)	13	1.645	1.632
GFF Private s.r.o. (IČO: 118 07 024)	127	34.611	34.484
GFF Senice Projekt s.r.o. (IČO: 118 54 685)	299	25.103	24.804
Invest Media s.r.o. (IČO: 098 80 666)	64	13.811	13.747
Nastav.it s.r.o. (IČO: 047 21 411)	1.099	157.284	156.185
Red Medic s.r.o. (IČO: 107 73 762)	14	1.939	1.925
RVO GROUP s.r.o. (IČO: 072 38 436)	46	3.197	3.151
STUFED distribution s.r.o. (IČO: 071 99 350)	1.035	20.909	19.874

5.2. HLAVNÉ TRHY

Vzhľadom na svoju predpokladanú hlavnú činnosť Emitent nebude priamo súťažiť na žiadnom trhu a nemá žiadne relevantné trhové podiely a postavenie.

Emitent už aktuálne poskytuje peňažné prostriedky získané z predchádzajúcich emisií dlhopisov a bude poskytovať peňažné prostriedky získané emisiou Dlhopisov jedinému spoločníkovi, t. j. spoločnosti GFF s.r.o., IČO: 075 84 644, so sídlom Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapísanej v obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne pod sp. zn. 108959, a to formou úverov a/alebo pôžičky. Jediný spoločník Emitenta pôsobí priamo či prostredníctvom svojich dcérskych spoločností (formou poskytnutia výpožičky či úveru) v oblasti moderných technológií, udržateľného poľnohospodárstva, v segmente online a retail, nehnuteľnostiach, službách a investíciách. Emitent tak bude nepriamo súťažiť na týchto trhoch jediného spoločníka.

Emitentovi nie sú ku dňu vyhotovenia Základného prospektu známe žiadne konkrétne účely, na ktoré materská spoločnosť finančné prostriedky poskytnuté pôžičkou/úverom využije.

Najvýznamnejšie trhy, na ktorých jediný spoločník pôsobí, sú oblasti poľnohospodárstva (akvapónia) a developmentu.

Podrobnejší opis týchto najvýznamnejších trhov je uvedený v kapitole 7.2. „*Informácie o všetkých známych trendoch, neistotách, dopytoch, dlhoch alebo udalostiach*“.

6. ORGANIZAČNÍ ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

6.1. POPIS SKUPINY, KTOREJ JE EMITENT ČLENOM, A POSTAVENIE EMITENTA V SKUPINE

Emitent je členom skupiny, ktorej materskou spoločnosťou je spoločnosť GFF s.r.o., IČO: 075 84 644, so sídlom Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapísaná na Krajskom súde v Brne pod sp.zn. C 108959 s upísaným a splateným základným kapitálom v hodnote 7.001.000,- Kč (slovami: sedem miliónov jedentisíc korún českých)

Materská spoločnosť vlastní 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv na spoločnosti Emitenta.

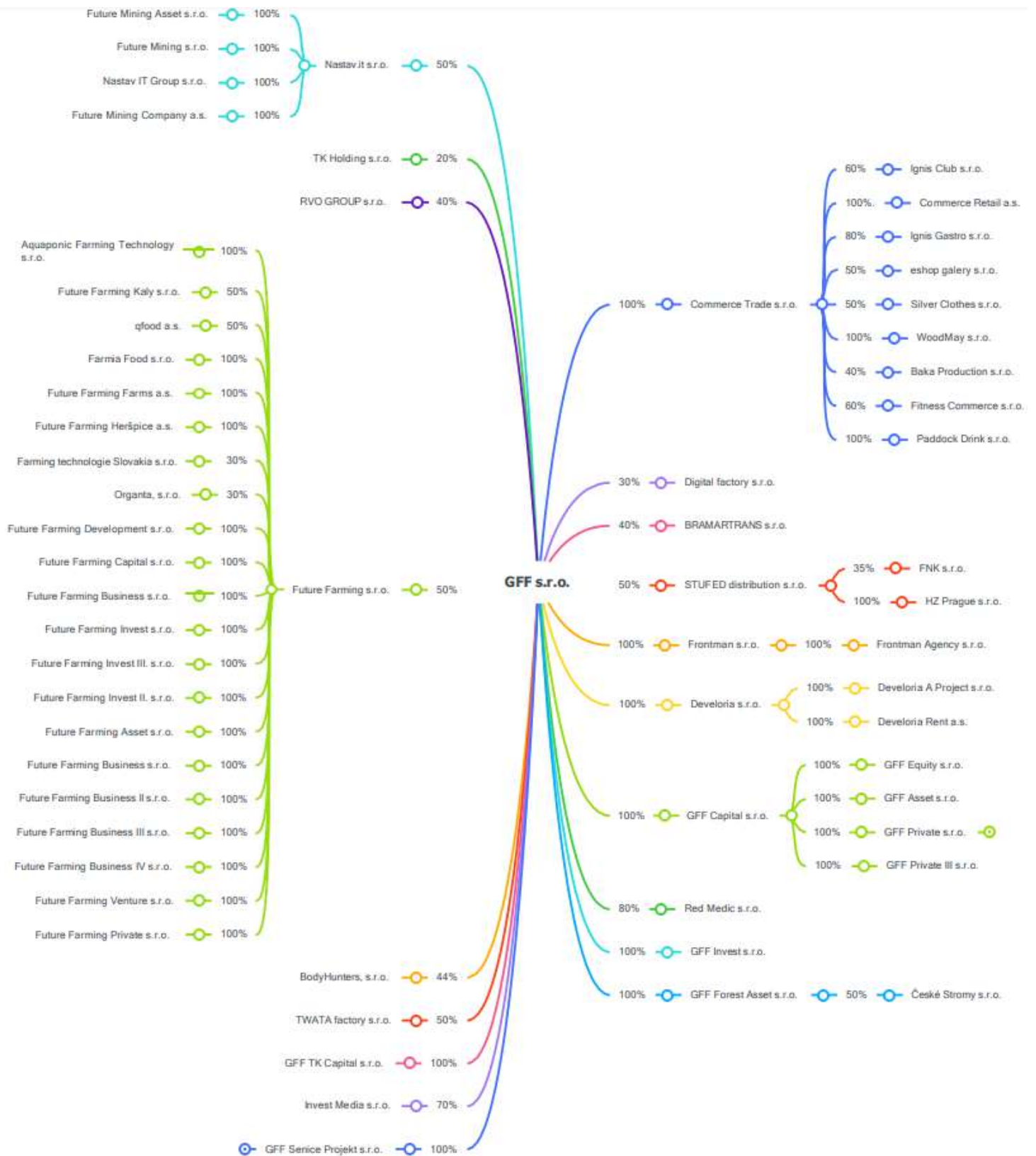
Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným s upísaným a splateným základným kapitálom v hodnote 1.000.000,- Kč (slovami: jeden milión korún českých)

Spoločníkmi materskej spoločnosti sú:

- p. Ondřej Bartoš, nar. 15. 11. 1995, majúci ako spoločník 55 % podiel na hlasovacích a majetkových právach materskej spoločnosti, tento podiel zodpovedá vkladu do základného kapitálu vo výške 6.000.550,- Kč;
- p. Martin Podoba, nar. 19. 9. 1987, majúci ako spoločník 20 % podiel na hlasovacích a majetkových právach materskej spoločnosti. Tento podiel zodpovedá vkladu do základného kapitálu vo výške 500.200,- Kč.
- p. Martin Luňák, nar. 30. 3. 1991, majúci ako spoločník 25 % podiel na hlasovacích a majetkových právach materskej spoločnosti. Tento podiel zodpovedá vkladu do základného kapitálu vo výške 500.250,- Kč.

Emitent využíva služby materskej spoločnosti, na ktorú outsourcuje účtovné, daňové a právne služby a využíva jej personálne obsadenie.

Prepojenie osôb v rámci skupiny vyplýva z nasledujúcej schémy:



6.2. ZÁVISLOSŤ EMITENTA OD INÝCH ČLENOV SKUPINY

Výťažky z doterajších emisií dlhopisov a výťažky z emisií na základe tohto základného prospektu slúžia a budú slúžiť na poskytnutie získaných prostriedkov formou úveru a/alebo výpožičky jedinému spoločníkovi GFF s.r.o., IČO: 075 84 644. Schopnosť Emitenta splniť dlhy tak bude významne ovplyvnená schopnosťou jediného spoločníka splniť dlhy voči Emitentovi, čo vytvára závislosť zdrojov príjmov Emitenta od jediného spoločníka a jeho ekonomických výsledkov. Ku dňu vyhotovenia Základného prospektu nevie Emitent na aký konkrétny účel využije materská spoločnosť finančné prostriedky, ktoré mu Emitent poskytne formou pôžičky či úveru.

7. ÚDAJE O TRENDCH

7.1. VYHLÁSENIE O TOM, ŽE NEDOŠLO K ŽIADNEJ VÝZNAMNEJ NEGATÍVNEJ ZMENE VYHLIADOK EMITENTA A FINANČNEJ VÝKONNOSTI SKUPINY

Od dátumu zverejnenia posledných auditovaných finančných výsledkov, t. j. 31. 12. 2021 do dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu, nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok Emitenta ani významnej zmene výkonnosti Emitenta či skupiny, ktorej je Emitent súčasťou.

7.2. INFORMÁCIE O VŠETKÝCH ZNÁMYCH TRENDCH, NEISTOTÁCH, DOPYTOCH, DLHOCH ALEBO UDALOSTIACH

Emitent je účelovo založenou spoločnosťou pre poskytovanie úverov a pôžičiek materskej spoločnosti. Na Emitenta teda môžu pôsobiť rovnaké trendy ako na materskú spoločnosť, ktorá pôsobí v oblasti moderných technológií, udržateľného poľnohospodárstva, v segmente online a retail, nehnuteľnostiach, službách a investíciách vr. akvizície obchodných podielov v strategických a úspešných spoločnostiach a participácie na začínajúcich spoločnostiach s potenciálom rastu. Najvýznamnejšími oblasťami, ktoré pôsobia na jediného spoločníka, sú však oblasť udržateľného poľnohospodárstva a oblasť developmentu.

Na Emitenta tak nepriamo pôsobia aj trendy udržateľného poľnohospodárstva a oblasť realitného trhu v Českej republike.

Trendy súvisiace s udržateľným poľnohospodárstvom:

Prístup k obrábaniu pôdy, pestovaniu plodín, chovu zvierat alebo rybolovu nemôže podľa názoru Emitenta dlhodobo fungovať tak, ako ho doteraz poznáme. Pre nešetrné poľnohospodárske prístupy je v Českej republike určitou formou vodnej erózie potenciálne ohrozené veľké množstvo poľnohospodárskej pôdy. V poslednom čase je ročná strata pôdy v ČR vyčíslená na približne 21 mil. ton ornice za 10 miliárd Kč (zdroj: <https://archiv.hn.cz/c1-66701170-z-poli-se-rocne-splachne-21-milionu-tun-urodne-pudy-za-10-miliard-zabranit-tomu-ma-nova-vyhlaska>).

Problémy konvenčného poľnohospodárstva navyše prehľbuje zrýchľujúca sa zmena klímy, zníženie biodiverzity aj rastu ľudskej populácie. Mnohí malí a strední poľnohospodári poukazujú na to, že veľkým problémom je neúroda v dôsledku nepriazne počasia (mrazy, krúpy) a produkcia tak nie je stabilná (zdroj: Správa AMSP, september 2016, s. 46).

Z vyššie uvedených dôvodov potravinová sebestačnosť Českej republiky neustále klesá, čo dokumentuje napr. záporná bilancia zahraničného obchodu pri dovoze zeleniny, ktorá v rokoch 2019 a 2020 pokorila 12 mld. Kč (zdroj: zemedelskytydenik.cz/dovoz-zeleniny-do-ceska-stale-rose-loni-prevysil-jeji-export-o-12-mld-kc/). Podľa názoru Emitenta je tento trend zápornej bilancie zahraničného obchodu totožný aj pri ovocí. Podľa názoru Emitenta má tento trend svoje opodstatnenie a tým je predovšetkým nevhodné podnebie. Klíma v Českej republike neumožňuje efektívne pestovať určité druhy ovocia a zeleniny alebo je to možné len za veľmi vysokých produkčných nákladov.

Záporná bilancia zahraničného obchodu je zároveň viditeľná pri komodite mäsa (zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/polnohospodarstvi-3-ctvrtleti-2020>).

V roku 2016 už 51 % spotrebiteľov nakupovalo nutrične čerstvé a kvalitné potraviny lokálnych výrobcov s jasnou pravidelnosťou a o importovanú zeleninu a ovocie úplne stratilo záujem (zdroj: Správa AMSP, september 2016, konkr. 17). Záujem o regionálne výrobky z roka na rok rastie, pričom navyše lokálne a regionálne produkty do svojej ponuky zaradzujú aj medzinárodné reťazce (zdroj: <https://www.zboziaprodej.cz/2021/10/21/lokalni-potraviny-maji-duveru-zakazniku/>).

Výsledky agentúry STEM/MARK pre Štátny poľnohospodársky intervenčný fond ukazujú, že Čechom stále viac záleží na tom, čo svojmu telu doprajú, pričom veľkú rolu pri nakupovaní potravín hrá pôvod.

Záujem o české výrobky potom medziročne stúpol o 6 %. Pod pojmom kvalita si predstavujú Česi najmä čerstvosť, zrelosť, potraviny bez chémie, umelých náhrad a pridaných látok (zdroj: <https://www.novinky.cz/komerční-clanky/clanek/zajem-o-kvalitni-vyrobyky-roste-dejte-jim-sanci-i-vy-a-vyhrajte-hodnotne-ceny-40379906>)

Hlavnou motiváciou je predovšetkým aktuálny trend zdravého životného štýlu, rastúci záujem o kvalitu potravín a spotrebiteľský dôraz na ich pôvod. Dopyt po týchto potravinách všeobecne prevyšuje ponuku. V zimných mesiacoch potom podľa názoru Emitenta dochádza k úplným výpadkom ponuky lokálnych a zdravých produktov na území Českej republiky.

Obdobný trend sledujeme v ďalších vyspelých krajinách Európy aj sveta. Z globálneho pohľadu sú podľa názoru Emitenta čísla ešte varovnejšie.

V súčasnosti pokrýva poľnohospodársky systém zhruba 43 % svetovej pôdy. Spotreba pitnej vody neustále rastie, konkrétne dve tretiny sladkovodných odberov sú určené na zavlažovanie, čo vedie k jej nedostatku. Vody pritom bude čoskoro nedostatok (v roku 2019 čelila extrémnemu nedostatku vody asi štvrtina svetovej populácie, zdroj: <https://www.flowee.cz/planeta/7027- nedostatkem-vody-trpi-ctvrtina-sveta-nejhur-je-na-tom-17-zemi>).

Spotreba pitnej vody sa zvyšuje odstrašujúcim tempom predovšetkým z dôvodu neustáleho rastu celosvetovej populácie. Len za posledných 50 rokov sa počet ľudí na planéte zdvojnásobil. Ešte v roku 1975 tvorili našu populáciu 4 miliardy obyvateľov, v súčasnosti už dosahuje takmer 7,9 miliardy. Za zmienku navyše stoja relevantné odhady, že v roku 2050 bude žiť na svete 9,7 miliardy ľudí (zdroj: <https://ct24.ceskatelevize.cz/veda/2845994-v-roce-2050-bude-zit-na-zemi-97-miliardy-lidi-ocekava-osn>). Rast populácie logicky viedol a stále vedie k zvýšenému dopytu po potravinách.

Rozloha svetovej poľnohospodárskej pôdy sa od roku 1970 zvýšila takmer o 10 miliárd kilometrov štvorcových. V súčasnosti zaujíma poľnohospodárska pôda zhruba 37 % celkovej svetovej rozlohy pevniny (zdroj: https://eagri.cz/public/web/file/611976/SVZ_Puda_11_2018.pdf)

Uspokojenie požiadaviek na zvýšenú produkciu potravín sa v minulosti riešilo a stále ešte rieši podľa skúseností Emitenta intenzifikáciou poľnohospodárstva. Lenže intenzívne poľnohospodárstvo má svoje limity. Pri intenzívnom poľnohospodárstve dochádza k nadmernému vyčerpaniu živín z pôdy, ktoré spôsobuje a urýchľuje jej degradáciu. Poľnohospodári pristupujú k väčšiemu prihnojovaniu rastlín, avšak časť hnojív sa dostáva priamo do pôdy, ktorá sa tak ešte viac znehodnocuje.

Štandardný rybí priemysel je na tom ešte horšie. Má štyrikrát väčšiu ekologickú záťaž než celosvetová poľnohospodárska produkcia. Takmer 55 % vôd vo svetových oceánoch sa využíva na komerčný rybolov (zdroj: <https://www.euro.cz/clanky/globalni-rybolov-zasahl-55-procent-mori-ctyrikrat-vetsi-plochu-nez-zemedelstvi-1395690/>). Navyše nevylovené rybárske siete sú ďalšou výraznou záťažou pre životné prostredie. Podľa odhadov až 70 % znečistenia oceánov mikroplastmi pochádza z rybárskeho priemyslu (zdroj: <https://www.enviweb.cz/120009>). Pri zachovaní súčasného stavu rybolovu odborníci očakávajú, že do roku 2050 by v oceánoch mohlo byť viac plastov než rýb.

Pri všetkých už existujúcich problémoch bude tak podľa názoru Emitenta nutné vyprodukovať podstatne viac potravín než pri súčasnej produkcii. Na rad musí prísť využitie všetkých dostupných odborných poznatkov a moderných technológií, ktoré sú udržateľnejšie, šetrnejšie k životnému prostrediu a efektívnejšie.

V súčasnosti sa len v Českej republike ekologickým spôsobom obrába viac než 15 % poľnohospodárskej pôdy (zdroj: <https://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/novinky/temer-ctvrtina-zemedelske-pudy-cr-bude.html>). To je výrazne nad celosvetovým aj európskym priemerom. Každá desiatá farma v Českej republike je svojou produkciou ekologicky šetrná. Trend zdravého farmárenia a zdravého životného štýlu takisto ako záujem o bioprodukty je takmer nezastaviteľný, rastie dopyt po biopotravinách a po zvyšovaní potravinovej sebestačnosti. V posledných desiatich rokoch došlo v Českej republike k takmer dvojnásobnému nárastu biovýrobcov. V roku 2020 bol celkový obrat trhu s biopotravinami cca 6 mld. Kč a obrat domáceho trhu s biopotravinami vzrástol medziročne o 14 % (zdroj: <https://www.enviweb.cz/121665>)

Trend smerujúci k udržateľnému poľnohospodárstvu je podľa názoru Emitenta nezastaviteľný a v rámci zachovania života na Zemi jediný možný. Poľnohospodári a chovatelia v Českej republike aj ostatných krajinách sveta budú čím ďalej viac používať vyspelé technológie udržateľného poľnohospodárstva, ako sú pokročilá akvapónia (synergický chov rýb a pestovanie rastlín), hydroponia (pestovanie bez pôdy) a RAS (recirkulačný chov rýb).

Trendy v oblasti realitného trhu:

Podľa názoru Emitenta zatiaľ v Českej republike nedochádza k razantnému poklesu cien realít v dôsledku zvýšenia nedostupnosti vlastného bývania. Niektoré ponukové ceny bytov od začiatku roku 2022 len mierne klesajú. Na realitnom trhu sa však začína pomaly obracať trend z presahu dopytu nad ponukou na presah ponuky nad dopytom, čo môže viesť k ďalšiemu znižovaniu cien nehnuteľností.

Hore uvedená nedostupnosť vlastného bývania je zapríčinená podľa názoru Emitenta najmä vysokými úrokmi z hypotekárnych úverov, ktoré sa pohybujú v rozmedzí aj 6 – 7 % p. a., a zároveň limitmi ČNB (DTI, DSTI a LTV) pre hypotekárne úvery, ktoré boli zavedené od 1. 4. 2022. Limit DTI (celkový dlh žiadateľa vyjadrený v násobkoch čistého príjmu) je stanovený na 8,5 (9,5 pre žiadateľov mladších ako 36 rokov), limit DSTI (pomer medzi celkovou výškou mesačných splátok dlhu žiadateľa o úver a jeho čistým mesačným príjmom) na 45 % (50 % pre žiadateľov mladších ako 36 rokov) a limit LTV (pomer úveru a hodnoty založenej nehnuteľnosti) na 80 % (90 % pre žiadateľov mladších ako 36 rokov) (zdroj:

<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/>). K zvyšovaniu úrokov z hypotekárnych úverov potom dochádza v dôsledku opakovaného zvyšovania trhových úrokových sadzieb zo strany ČNB, na čo reagujú bankové inštitúcie zvyšovaním úrokových sadzieb z hypotekárnych úverov. V súčasnosti je trhová úroková sadzba ČNB vo výške 7 %.

Ďalším vplyvom na nedostupnosť vlastného bývania je aj zníženie finančných možností domácností v dôsledku významného zdražovania najmä na trhu s energiami a potravinami.

V dôsledku zvýšenej nedostupnosti vlastného bývania tak Emitent predpokladá nižší záujem o nehnuteľnosti a ich postupné zlacňovanie, čo môže mať negatívny vplyv na hospodársky výsledok materskej spoločnosti realizujúcej developerský projekt na účely výstavby či nákupu a následného predaja. Naopak, je možné však predpokladať v dôsledku nedostupnosti vlastného bývania zvýšený záujem o nájomné bývanie a rast nájomného, kedy v takom prípade sa môže zvýšiť ziskovosť developerského projektu zameraného na výstavbu či kúpu nájomného bývania.

Podľa názoru Emitenta situáciu na realitnom trhu v Českej republike ďalej ovplyvňuje aj aktuálne zdražovanie elektrickej energie a plynu, keď záujemcovia o bývanie podľa skúsenosti Emitenta preferujú skôr bývanie nízkoenergetické či pasívne, ktoré im ponúkajú najmä nové developerské projekty a nie staršie, energeticky náročné, nehnuteľnosti.

Všetky hore uvedené trendy tak môžu mať tak pozitívny, ako negatívny vplyv na hospodársky výsledok materskej spoločnosti.

8. PROGNÓZY ALEBO ODHADY ZISKU

Emitent k dátumu vydania tohto Základného prospektu prognózu ani odhad zisku neurobil.

9. SPRÁVNE, RIADIACE A DOZORNÉ ORGÁNY

9.1. KONATEĽ

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným založenou podľa práva Českej republiky. Jeho orgány sú:

Konateľ:

Konateľ je štatutárnym orgánom Emitenta, ktorý zastupuje Emitenta samostatne. Konateľovi náleží obchodné vedenie Emitenta. Konateľa volí valné zhromaždenie, resp. jediný spoločník Emitenta – materská spoločnosť GFF s.r.o.

Konateľ je predovšetkým zodpovedný za vypracovanie účtovnej závierky, konanie vo všetkých záležitostiach spoločnosti, ak nie sú vyhradené valnému zhromaždeniu (jedinému spoločníkovi), a rozhodovanie o nakladaní s majetkom spoločnosti. Jediným konateľom Emitenta k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu je:

Martin Podoba, narodený 19. 9. 1987, trvale bytom Srbská 2639/46, Královo Pole, 612 00 Brno Dátum vzniku funkcie: 8. 9. 2020. Pracovná adresa je Frontman s.r.o., Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno.

Martin Podoba má viac ako 7-ročné skúsenosti v oblasti zakladania, rozvoja a vedenia spoločností.

Vystupuje na pozícii spoločníka či na pozícii štatutárneho orgánu niekoľkých spoločností zo skupiny aj mimo skupiny.

Martin Podoba pôsobí v orgánoch týchto spoločností:

GFF Capital s.r.o. - konateľ
Develoria s.r.o. - konateľ
Future Farming Kaly s.r.o. - konateľ
Nastav.it s.r.o. - konateľ
GFF Equity s.r.o. - konateľ
GFF Asset s.r.o. - konateľ
qfood a.s. - člen predstavenstva
Future Farming Heršpice a.s. - člen predstavenstva
Frontman s.r.o. - konateľ
Future Farming s.r.o. - konateľ
Farming Technologie Slovakia s.r.o. - konateľ
Develoria Rent a.s. - člen dozornej rady
Future Mining Company a.s. - člen predstavenstva
Future Farming Farms a.s. - predseda predstavenstva
Commerce Retail a.s. – člen dozornej rady

9.2. DOZORNÁ RADA

Zakladateľská listina Emitenta nepredpokladá zriadenie dozornej rady

9.3. STRET ZÁUJMOV NA ÚROVNI SPRÁVNÝCH, RIADIACICH A DOZORNÝCH ORGÁNOV

Emitent si nie je vedomý žiadneho možného stretu záujmov medzi povinnosťami člena štatutárneho orgánu k Emitentovi a jeho súkromnými záujmami alebo inými povinnosťami.

Dodržiavanie princípov správy a riadenia spoločnosti:

Emitent sa v súčasnosti riadi a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné právne predpisy Českej republiky, najmä Zákon o obchodných korporáciách.

Emitent nedodržiava žiadny zvláštny režim riadneho riadenia a správy spoločnosti (*corporate governance*), s výnimkou zákonných pravidiel pre riadne riadenie a správu spoločnosti, upravených najmä v zákone č. 89/2012 Zb., občianskom zákonníku a v zákone č. 90/2012, zákona o obchodných spoločnostiach a družstvách (zákona o obchodných korporáciách). Emitent nedodržiava žiadne zvláštne kódexy *corporate governance*, lebo považuje pravidlá platnej právnej úpravy Českej republiky za dostatočné pre zaistenie riadneho riadenia a správy Emitenta.

Účtovné závierky Emitenta za jednotlivé účtovné obdobia budú auditované externými audítormi v súlade s príslušnými právnymi a účtovnými predpismi.

10. JEDINÝ SPOLOČNÍK

Emitentova materská spoločnosť je GFF s.r.o. IČO: 075 84 644. Materská spoločnosť vlastní 100 % obchodného podielu a hlasovacích práv na spoločnosti Emitenta. Charakter kontroly Emitenta zo strany jediného spoločníka vyplýva z práv a povinností jediného spoločníka spojených s podielom v Emitentovi, kde jediný spoločník vykonáva pôsobnosť najvyššieho orgánu Emitenta. Emitent neprijal žiadne opatrenia proti zneužitiu kontroly zo strany jediného spoločníka. Proti zneužitiu kontroly a riadiaceho vplyvu riadiacej osoby využíva Emitent zákonom daný inštrument správy o vzťahoch medzi ovládajúcou a ovládanou osobou.

Emitent je spoločnosťou s ručením obmedzeným s upísaným a splateným základným kapitálom v hodnote 1.000.000,- Kč (slovami: jeden milión korún českých)

Spoločníkmi materskej spoločnosti sú:

- p. Ondřej Bartoš, nar. 15. 11. 1995, majúci ako spoločník 55 % podiel na hlasovacích a majetkových právach materskej spoločnosti, tento podiel zodpovedá vkladu do základného kapitálu vo výške 6.000.550,- Kč;
- p. Martin Podoba, nar. 19. 9. 1987, majúci ako spoločník 20 % podiel na hlasovacích a majetkových právach materskej spoločnosti. Tento podiel zodpovedá vkladu do základného kapitálu vo výške 500.200,- Kč.
- p. Martin Luňák, nar. 30. 3. 1991, majúci ako spoločník 25 % podiel na hlasovacích a majetkových právach materskej spoločnosti. Tento podiel zodpovedá vkladu do základného kapitálu vo výške 500.250,- Kč.

Žiadne dojednania, ktoré by mohli viesť k zmene kontroly nad Emitentom, nie sú Emitentovi známe. Pán Ondřej Bartoš je s ohľadom na výšku jeho podielu na hlasovacích a majetkových právach Emitenta fakticky ovládajúcou osobou.

11. FINANČNÉ ÚDAJE O AKTÍVACH A PASÍVACH, FINANČNEJ SITUÁCII A ZISKOCH A STRATÁCH

11.1. OVERENÉ HISTORICKÉ FINANČNÉ ÚDAJE ZA POSLEDNÉ DVA FINANČNÉ ROKY

Emitent vznikol dňa 8. 9. 2020. Emitent vyhotovil auditovanú riadnu účtovnú závierku ku dňu 31. 12. 2020 a auditovanú riadnu účtovnú závierku ku dňu 31. 12. 2021, pričom tieto závierky boli zostavené v súlade s platnými českými účtovnými štandardmi a boli overené audítormi.

Hore uvedené riadne účtovné závierky vr. správy Audítora sú uvedené v čl. IX. „*Historické finančné údaje*“ Základného prospektu.

Audítor Emitenta vydal k riadnej účtovnej uzávierke výrok „bez výhrad“.

VYBRANÉ FINANČNÉ ÚDAJE

Z RIADNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY KU DŇU 31. 12. 2020 A Z RIADNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY KU DŇU 31. 12. 2021

Výkaz ziskov a strát (v tis. Kč)

	Za rok 2020	Za rok 2021
Celkový úplný výsledok za účtovné obdobie	-167	-2.368

Výkaz o finančnej pozícii (v tis. Kč)

	K 31. 12. 2020	K 31. 12. 2021
Čistý finančný dlh (vypočítaný ako súčet dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov mínus peniaze a peňažné ekvivalenty)	-26	16.245
Vlastný kapitál	833	-1.533
Dlhodobé záväzky	0	19.869
Krátkodobé záväzky	2	237
Časové rozlíšenie pasív	0	607
Bilančná suma	835	19.179

Výkaz peňažných tokov (v tis. Kč)

	Za rok 2020	Za rok 2021
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	24	-1.497
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0	19.840
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	-14.507

11.2. PRIEBEŽNÉ A INÉ FINANČNÉ ÚDAJE

Emitent vyhotovil neauditovanú priebežnú účtovnú závierku ku dňu 31. 7. 2022 (za obdobie od 1. 1. 2022 do 31. 7. 2022). Táto neauditovaná priebežná účtovná závierka je uvedená v čl. IX. „Historické finančné údaje“ Základného prospektu.

Výkaz ziskov a strát (v tis. Kč)

	Od 1. 1. 2022 do 31. 7. 2022	Od 1. 1. 2021 do 31. 7. 2021
Celkový úplný výsledok za účtovné obdobie	-2.214	-1.373

Výkaz o finančnej pozícii (v tis. Kč)

	K 31. 7. 2022	K 31. 12. 2021
Čistý finančný dlh (vypočítaný ako súčet dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov mínus peniaze a peňažné ekvivalenty)	63.151	16.245

Výkaz peňažných tokov (v tis. Kč)

	Od 1. 1. 2022 do 31. 7. 2022	Od 1. 1. 2021 do 31. 7. 2021
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-3.039	-1.310
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	48.315	5.812
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-44.084	-4.299

11.3. ZMENA ROZHODNÉHO ÚČTOVNÉHO DŇA

U Emitenta nedošlo počas obdobia, počas ktorého sa požadujú historické finančné údaje, k zmene rozhodného dňa.

11.4. ÚČTOVNÉ ŠTANDARDY

Emitent vyhotovil auditovanú riadnu účtovnú závierku ku dňu 31. 12. 2020 a auditovanú riadnu účtovnú závierku ku dňu 31. 12. 2021, pričom tieto závierky boli zostavené v súlade s platnými českými účtovnými štandardmi a boli overené audítormi. Emitent ďalej vyhotovil neauditovanú priebežnú účtovnú závierku ku dňu 31. 7. 2022, pričom táto závierka bola zostavená v súlade s platnými českými účtovnými štandardmi.

11.5. ZMENA ÚČTOVNÉHO RÁMCA

U Emitenta nedošlo k zmene účtovného rámca.

11.6. OVERENIE HISTORICKÝCH FINANČNÝCH ÚDAJOV

Historické finančné údaje v riadnej účtovnej závierke ku dňu 31. 12. 2020 a v riadnej účtovnej závierke ku dňu 31. 12. 2021 boli overené Audítormi. Tento Základný prospekt nečerpá zo žiadnych ďalších zdrojov, ktoré by overil Audítor.

11.7. SPRÁVNE, SÚDNE A ROZHODCOVSKÉ KONANIE

Emitent vyhlasuje, že nie je a od svojho vzniku nebol účastníkom žiadneho správneho, súdneho ani rozhodcovského konania, ktoré by mohlo mať alebo malo vplyv na finančnú situáciu alebo ziskovosť Emitenta a/alebo skupiny materskej spoločnosti, ktorej je Emitent súčasťou.

11.8. VÝZNAMNÁ ZMENA FINANČNEJ POZÍCIE SKUPINY

V období od poslednej auditovanej riadnej účtovnej závierky zostavenej k 31. 12. 2021 do dňa vyhotovenia tohto Základného prospektu nedošlo k žiadnej podstatnej negatívnej zmene vyhládok Emitenta ani k významným zmenám finančnej alebo obchodnej situácie skupiny, ktorej je Emitent súčasťou.

Za obdobie pokryté historickými finančnými údajmi uvedenými v tomto Základnom prospekte ani od dátumu poslednej auditovanej účtovnej závierky do dátumu tohto Základného prospektu nedošlo k žiadnej udalosti špecifickej pre Emitenta, ktorá by mala alebo mohla mať podstatný význam pri hodnotení platobnej schopnosti Emitenta, a to s výnimkou vydania dlhopisov podľa čl. 4.4. Základného prospektu.

12. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

12.1. ZÁKLADNÝ KAPITÁL

Základný kapitál Emitenta ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu je 1.000.000,- Kč a je plne splatený.

12.2. ZAKLADATEĽSKÁ LISTINA

Emitent bol založený dňa 27. 8. 2020 zakladateľskou listinou NZ 261/2020 podľa práva Českej republiky ako spoločnosť s ručením obmedzeným. Spoločnosť vznikla zápisom do obchodného registra dňa 8. 9. 2020. Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri pod spisovou značkou C 119281 vedenou Krajským súdom v Brne.

Predmetom podnikania je podľa Článku 2.1. Zakladateľskej listiny Emitenta „Výroba, obchod a služby neuvedené v prílohách 1 až 3 živnostenského zákona“ a predmetom činnosti je podľa Článku 2.2. Zakladateľskej listiny Emitenta „Správa vlastného majetku“.

13. VÝZNAMNÉ ZMLUVY

K dátumu vyhotovenia tohto Základného prospektu Emitent neuzavrel významné zmluvy mimo jeho bežnej podnikateľskej činnosti, ktoré by mohli viesť k vzniku záväzku alebo nároku ktoréhokoľvek člena Skupiny takej povahy, aby bol podstatný pre schopnosť Emitenta plniť svoje záväzky voči držiteľom Dlhopisov.

14. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Počas platnosti tohto Základného prospektu budú Emitentom na požiadanie bezplatne sprístupnené na nazretie v bežnom pracovnom čase v sídle Emitenta nasledujúce dokumenty (alebo ich kópie): Zakladateľská listina Emitenta NZ 261/2020.

Základný prospekt, jeho prípadné dodatky a Konečné podmienky, ako aj ostatné uverejnené dokumenty budú k dispozícii na nazretie v sídle Emitenta v pracovné dni v čase od 9.00 do 15.00 hod. Základný prospekt, jeho prípadné dodatky a Konečné podmienky budú k dispozícii aj v elektronickej podobe na webových stránkach Emitenta <http://www.gffgroup.cz> v sekcii „Emisie“. Základný prospekt, jeho prípadné dodatky a Konečné podmienky budú hore uvedeným spôsobom uverejnené min. 10 rokov. Plné znenie povinných auditovaných finančných výkazov Emitenta vrátane príloh a audítorských výrokov k nim sú k dispozícii v sídle Emitenta.

IV. SPOLOČNÉ EMISNÉ PODMIENKY

Dlhopisy vydávané v rámci tohto Dlhopisového programu, ktoré sa riadia českým právom (spoločne ďalej tiež len „**Dlhopisy**“), vydáva podľa zákona č. 190/2004 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o dlhopisoch**“) spoločnosť GFF Invest s.r.o., IČO: 094 94 324, so sídlom Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapísanou v obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne pod sp. zn. C 119281 (ďalej len „**Emitent**“). Tento Dlhopisový program je druhým dlhopisovým programom Emitenta a bol zriadený v roku 2023.

Dlhopisy sa riadia týmito spoločnými emisnými podmienkami (ďalej len „**Emisné podmienky**“) a ďalej príslušným doplnkom dlhopisového programu pre každú jednotlivú emisiu Dlhopisov vydávanú v rámci Dlhopisového programu (ako je tento pojem definovaný nižšie) (ďalej len „**Doplnok dlhopisového programu**“).

Činnosti administrátora spojené s výpočtami a výplatami úrokových či iných výnosov v súvislosti s Dlhopismi a splatením menovitej hodnoty Dlhopisov bude zaisťovať Emitent vlastnými silami.

ČNB vykonáva dohľad nad Emisiou dlhopisov a nad Emitentom v rozsahu právnych predpisov upravujúcich verejnú ponuku cenných papierov (Dlhopisov).

ČNB posúdila Základný prospekt iba z hľadiska úplnosti údajov v ňom obsiahnutých. ČNB pri schvaľovaní Základného prospektu neposudzuje hospodárske výsledky ani finančnú situáciu Emitenta. ČNB schválením Základného prospektu negarantuje budúcu ziskovosť Emitenta ani jeho schopnosť splatiť výnosy a menovitú hodnotu Dlhopisov.

Tieto Emisné podmienky budú pre každú konkrétnu emisiu Dlhopisov vydanú v rámci Dlhopisového programu spresnené Doplnkom dlhopisového programu. V tomto Doplnku dlhopisového programu bude najmä určená menovitá hodnota a počet Dlhopisov tvoriacich danú Emisiu, dátum emisie Dlhopisov a spôsob ich vydania, výnos Dlhopisov danej emisie a ich emisný kurz, dátumy výplaty výnosov Dlhopisov a dátumy alebo dátum splatnosti ich menovitej hodnoty, ako aj ďalšie podmienky Dlhopisov danej emisie, ktoré buď nie sú upravené v rámci Emisných podmienok, alebo budú pre takú emisiu upravené odlišne od Emisných podmienok.

V prípade verejnej ponuky bude Doplnok dlhopisového programu súčasťou zvláštneho dokumentu pripraveného pre každú emisiu Dlhopisov (ďalej len „**Konečné podmienky**“). Príslušné Konečné podmienky môžu jednak upraviť, ktorý z variantov predpokladaný Emisnými podmienkami sa vo vzťahu k príslušnej emisii uplatní, jednak ďalej doplniť a spresniť úpravu obsiahnutú v Emisných podmienkach. Konečné podmienky budú ďalej obsahovať konkrétne podmienky verejnej ponuky.

Emisii Dlhopisov bude na žiadosť Emitenta pridelený spoločnosťou Centrální depozitár cenných papírů, a.s., so sídlom Praha 1, Rybná 14, IČO: 250 81 489, zapísanou v obchodnom registri vedenom Mestským súdom v Prahe, spis. zn. B 4308 (ďalej len „**Centrálny depozitár**“), prípadne inou oprávnenou osobou, identifikátor ISIN. Informácia o pridelených identifikátoroch ISIN, prípadne aj o inom identifikujúcom údaji vo vzťahu k Dlhopisom, bude uvedená v príslušnom Doplnku dlhopisového programu.

1. VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLHOPISOV

1.1. Podoba, forma, menovitá hodnota, mena, druh

Dlhopisy v rámci tohto Dlhopisového programu budú vydávané v listinnej podobe vo forme na rad.

Pre každú emisiu v rámci Dlhopisového programu budú v príslušnom Doplnku dlhopisového programu ďalej stanovené ISIN, menovitá hodnota Dlhopisov, predpokladaná celková menovitá hodnota Dlhopisov, počet a číslovanie (v prípade, že bude relevantné), mena Dlhopisov.

Názov každej emisie Dlhopisov vydávanej v rámci Dlhopisového programu bude uvedený v príslušnom Doplnku dlhopisového programu.

Emitent je oprávnený na základe svojho rozhodnutia vydať tzv. hromadný dlhopis nahradzujúci jednotlivé Dlhopisy. Hromadný dlhopis bude obsahovať, s výnimkou číselného označenia, všetky náležitosti, ktoré obsahujú jednotlivé Dlhopisy, a ďalej počet a čísla Dlhopisov, ktoré nahradzuje.

S každým hromadným dlhopisom sú spojené rovnaké práva ako s Dlhopismi, ktoré nahrádzuje. Práva spojené s hromadným dlhopisom nie je možné prevodom deliť. Vlastník hromadného dlhopisu má právo na výmenu tohto hromadného dlhopisu za jednotlivé Dlhopisy, ktoré sú hromadným dlhopisom nahradené, a to na základe písomnej žiadosti o výmenu, ktorú je vlastník hromadného dlhopisu povinný doručiť na adresu sídla Emitenta. Zároveň s touto žiadosťou je vlastník hromadného dlhopisu povinný doručiť Emitentovi hromadný Dlhopis. Po prijatí písomnej žiadosti o výmenu hromadného dlhopisu Emitent odošle jednotlivé Dlhopisy do 30 pracovných dní prostredníctvom poštovej služby alebo, ak o to upisovateľ v rámci žiadosti o výmenu požiada, odovzdaním Dlhopisov osobne v sídle Emitenta v pracovných dňoch od 9.00 do 16.00 hod. Emitent oznámi e-mailom upisovateľovi, že Dlhopisy sú pripravené na vyzdvihnutie či boli odoslané prostredníctvom poštovej služby.

S Dlhopismi v rámci tohto Dlhopisového programu nebudú spojené žiadne predkupné ani výmenné práva ani žiadne zvláštne právo v zmysle ustanovení § 6 ods. 1, písm. b) Zákona o dlhopisoch.

1.2. Vlastníci dlhopisov

Vlastníkom Dlhopisu vydaného v listinnej podobe je osoba, ktorá je uvedená v zozname vlastníkov Dlhopisov vedenom Emitentom. Ak zákon alebo rozhodnutie súdu nestanovuje inak, bude Emitent klásť každého vlastníka listinných Dlhopisov za ich oprávneného vlastníka vo všetkých smeroch a vykonávať mu platby v súlade s týmito Emisnými podmienkami a príslušným Doplnkom dlhopisového programu.

Prvý vlastník (upisovateľ) nadobudne Dlhopis tak, že uzavrie s Emitentom písomnú zmluvu o úpise alebo, ak bude zmluva uzatváraná dištančným spôsobom, podpíše a Emitentovi (či určenému sprostredkovateľovi) doručí objednávkový formulár so žiadosťou o úpis Dlhopisu, kde následne Emitent zašle upisovateľovi Potvrdenie, čím je uzatvorená zmluva o úpise Dlhopisu. Zmluvy sa budú uzatvárať v poradí, v akom jednotliví záujemcovia kontaktujú Emitenta. Neexistuje iné kritérium pridelovania Dlhopisov, než je časová priorita. Upisovateľ uhradí menovitú hodnotu Dlhopisu Emitentovi do piatich (5) dní odo dňa uzavretia zmluvy o úpise. Dlhopis nebude vydaný skôr, než Emitent dostane úhradu.

Následne je Dlhopis (popr. hromadný dlhopis v zmysle čl. 1.1. Emisných podmienok) prvému vlastníkovi upísaný vyplnením jeho údajov na Dlhopis a odovzdaním. Dlhopisy budú odovzdávané najneskôr do pätnástich (15) pracovných dní po dni, keď dôjde k platnému a účinnému upísaniu Dlhopisov, a to prostredníctvom poskytovateľa poštových služieb alebo, ako to upisovateľ požiada, osobne v sídle Emitenta/sprostredkovateľa.

1.3. Prevoditeľnosť Dlhopisov a ich prevody

Prevoditeľnosť dlhopisov nie je obmedzená.

Predmetné Dlhopisy sa neobchodujú na žiadnom organizovanom trhu a ani Emitent tento krok neplánuje. Podľa ustanovení § 4 ods. 2 zákona č. 190/2004 Zb., zákona o dlhopisoch, sa vlastnícke právo k dlhopisom vo forme na rad prevádza rubopisom a zmluvou k okamihu jeho odovzdania. Následné prevody Dlhopisov sú podmienené predložením Dlhopisu s nepretržitým radom rubopisov alebo iného dôkazu o tom, že príslušná osoba je vlastníkom Dlhopisu.

Osoby, ktoré sa stanú novým vlastníkom Dlhopisu, sú povinné o tejto skutočnosti a titule nadobudnutia vlastníctva k Dlhopisom okamžite informovať Emitenta, vrátane oznámenia všetkých údajov, ktoré Emitent vedie v zozname vlastníkov, a to prostredníctvom oznámenia doručeného do sídla Emitenta.

Emitent, ktorý vedie zoznam vlastníkov Dlhopisov, vykoná zápis o zmene vlastníka Dlhopisov v zozname vlastníkov Dlhopisov bez zbytočného odkladu po tom, čo mu bude táto zmena preukázaná. Akákoľvek zmena v zozname vlastníkov Dlhopisov sa považuje za zmenu vykonanú až v priebehu príslušného dňa, t. j. nie je možné vykonať zmenu v zozname vlastníkov Dlhopisov s účinnosťou k začiatku dňa, v ktorom sa zmena vykonáva.

Pokým nebude Emitentovi presvedčivým spôsobom preukázané, že zápis v zozname vlastníkov Dlhopisov nezodpovedá skutočnosti a že existuje iná osoba, ktorá by mala byť uvedená ako vlastník

Dlhopisu v zozname vlastníkov Dlhopisov, bude Emitent klásť každého vlastníka Dlhopisov za jeho oprávneného vlastníka vo všetkých smeroch a vykonávať im platby v súlade s týmito Emisnými podmienkami a príslušným Doplnkom dlhopisového programu. Osoby, ktoré nie sú uvedené ako vlastníci Dlhopisov v zozname vlastníkov Dlhopisov z akýchkoľvek dôvodov, hoci by mali byť vlastníkami Dlhopisov, sú povinné o tejto skutočnosti a titule nadobudnutia vlastníctva k Dlhopisom okamžite informovať Emitenta a tieto skutočnosti im presvedčivým spôsobom preukázať.

1.4. Oddelenie práva na výnos

Oddelenie práva na výnos Dlhopisov od Dlhopisu sa vylučuje. S Dlhopismi nie sú spojené žiadne predkupné ani výmenné práva.

1.5. Povinnosť vyplatiť úrokový výnos a splatiť menovitú hodnotu

Emitent sa zaväzuje, že bude vyplácať úrokové výnosy Dlhopisu a splatí menovitú hodnotu Dlhopisu v súlade s týmito Emisnými podmienkami.

1.6. Ohodnotenie finančnej spôsobilosti (rating)

Ani Emitentovi, ani Dlhopisom nebolo udelené ohodnotenie finančnej spôsobilosti (rating) žiadnou ratingovou agentúrou ani sa neočakáva, že ohodnotenie finančnej spôsobilosti (rating) Emitentovi či Dlhopisom bude udelené.

2. DÁTUM A SPÔSOB ÚPISU EMISIE DLHOPISOV, EMISNÝ KURZ

2.1. Dátum emisie, Lehota pre upisovanie dlhopisov, Emisný kurz

Dátum emisie každej emisie Dlhopisov a Lehota na upisovanie emisie dlhopisov budú uvedené v príslušnom Doplnku dlhopisového programu.

Na účely Emisných podmienok znamená „**Dátum emisie**“ dátum označujúci prvý deň, kedy môže dôjsť k vydaniu Dlhopisov príslušnej emisie prvému nadobúdateľovi a ktorý je stanovený v príslušnom Doplnku dlhopisového programu, a „**Lehota pre upisovanie emisie dlhopisov**“ znamená lehotu pre upisovanie emisie Dlhopisov, ktorá je stanovená v príslušnom Doplnku dlhopisového programu.

Ak Emitent nevydá v Lehote pre upisovanie emisie dlhopisov všetky Dlhopisy, môže zvyšné dlhopisy prípadne vydať aj po uplynutí Lehoty pre upisovanie emisie dlhopisov v priebehu dodatočnej lehoty pre upisovanie Dlhopisov, ktorú Emitent prípadne stanoví a uverejní v súlade s platnými právnymi predpismi („**Dodatočná lehota pre upisovanie emisie dlhopisov**“).

Emitent je oprávnený vydávať emisiu Dlhopisov postupne, a to tak počas Lehoty pre upisovanie emisie dlhopisov, ako aj počas Dodatočnej lehoty pre upisovanie emisie dlhopisov (ak bude Dodatočná lehota pre upisovanie emisie dlhopisov Emitentom stanovená).

Emitent je oprávnený stanoviť Dodatočnú lehotu pre upisovanie emisie dlhopisov aj opakovane, pričom bude vždy postupovať tak, aby akákoľvek taká Dodatočná lehota pre upisovanie emisie dlhopisov skončila najneskôr v deň bezprostredne predchádzajúci Dňu konečnej splatnosti Emisie dlhopisov danej emisie.

Emisný kurz („**Emisný kurz**“) Dlhopisov k jednotlivým dátumom emisie bude 100 % menovitej hodnoty. Emisný kurz po dátume emisie bude vypočítaný ako 100 % menovitej hodnoty Dlhopisu s pripočítaním úroku naakumulovaného k danému Dlhopisu za obdobie príslušného výnosového obdobia (ku dňu uzavretia Zmluvy o úpise).

2.2. Predpokladaná celková menovitá hodnota emisie Dlhopisov; Dodatočná lehota pre upisovanie emisie dlhopisov

Predpokladaná celková menovitá hodnota danej emisie Dlhopisov bude stanovená v rámci príslušného Doplnku dlhopisového programu. Emitent je oprávnený vydať Dlhopisy aj v menšej celkovej menovitej hodnote, než je predpokladaná celková menovitá hodnota príslušnej emisie Dlhopisov.

Emitent nie je oprávnený vydať Dlhopisy vo vyššej celkovej menovitej hodnote, než je celková predpokladaná hodnota emisie Dlhopisov.

Dlhopisy budú vydávané postupne v priebehu Lehoty pre upisovanie emisie dlhopisov či v priebehu Dodatočnej lehoty pre upisovanie emisie (ak bude Emitentom stanovená)

Ak dôjde k upísaniu celej príslušnej emisie, bude o tom Emitent informovať najneskôr do 15 (pätnástich) dní na svojich internetových stránkach <https://www.gffgroup.cz/emise>. Všetci prípadní neúspešní záujemcovia budú informovaní písomne, e-mailom alebo inak elektronicky. Do 15 (pätnástich) dní po uplynutí Lehoty pre upisovanie emisie dlhopisov a/alebo Dodatočnej lehoty pre upisovanie emisie dlhopisov zverejní Emitent údaj o celkovej menovitej hodnote všetkých vydaných Dlhopisov tvoriacich danú emisiu Dlhopisov na Webových stránkach <https://www.gffgroup.cz/emise>.

2.3. Spôsob a miesto úpisu dlhopisov

Verejná ponuka Emitenta na upísanie Dlhopisov bude zverejnená na internetových stránkach Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>. Investori môžu byť zároveň oslovení priamo Emitentom či príslušným sprostredkovateľom. V rámci verejnej ponuky budú investori vyzvaní na podanie objednávky na úpis Dlhopisov („**Objednávka**“).

Objednávku na úpis Dlhopisov je možné podať (i) písomne alebo (ii) dištančne použitím prostriedkov komunikácie na diaľku v prípadoch, keď to umožní právny vzťah medzi upisovateľom a Emitentom. V prípade využitia písomnej objednávky podľa bodu (i) hore je upisovateľ povinný písomnú Objednávku doručiť Emitentovi osobne na adresu sídla či na adresu príslušného určeného sprostredkovateľa. V prípade využitia dištančného uzavretia zmluvy je upisovateľ povinný naskenovanú vyplnenú a podpísanú Objednávku doručiť na e-mail Emitenta klient@gffgroup.cz či na e-mail Emitentom určeného sprostredkovateľa. Podmienky uzavretia zmluvy o úpise sú podrobnejšie špecifikované nižšie.

V súvislosti s podaním Objednávky a vyrovnaním úpisu Dlhopisov môžu byť upisovatelia vyzvaní Emitentom (sprostredkovateľom) na doloženie potrebných identifikačných údajov a informácií, poprípade na podpis dokumentov potvrdzujúcich tieto informácie a identifikačné údaje. Ide predovšetkým o: (i) preukázanie sa platným dokladom totožnosti, (ii) vyplnenie investičného dotazníka v zmysle Zákona o podnikaní na kapitálovom trhu, (iii) vyplnenie vyhlásenia v zmysle zákona č. 253/2008 Zb., o niektorých opatreniach proti legalizácii výnosov z trestnej činnosti a financovaniu terorizmu, v znení neskorších predpisov („**AML vyhlásenie**“), (iv) vyplnenie vyhlásenia v zmysle dohody č. 72/2014 Zb. m. s. medzi Českou republikou a Spojenými štátmi americkými o zlepšení dodržiavania daňových predpisov v medzinárodnom meradle a s ohľadom na právne predpisy Spojených štátov amerických o informáciách a ich oznamovaní a zákona č. 330/2014 Zb., o výmene informácií o finančných účtoch so Spojenými štátmi americkými na účely správy daní, v znení neskorších predpisov („**FATCA**“), (v) vyplnenie vyhlásenia v zmysle zákona č. 164/2013 Zb., o medzinárodnej spolupráci pri správe daní („**GATCA**“).

Minimálna suma, za ktorú bude jednotlivý upisovateľ oprávnený upísať a kúpiť Dlhopisy, bude zodpovedať menovitej hodnote Dlhopisov. Maximálny objem menovitej hodnoty Dlhopisov požadovaný jednotlivým upisovateľom v Objednávke je obmedzený celkovou predpokladanou menovitou hodnotou príslušnej emisie.

Aby došlo k platnému a účinnému upísaniu Dlhopisov, musí upisovateľ:

- a) K Dátumu emisie či počas verejnej ponuky Dlhopisu uzavrieť s Emitentom (priamo či s príslušným sprostredkovateľom) zmluvu o úpise, a to buď (i) písomne za súčasnej prítomnosti Emitenta (či príslušného určeného sprostredkovateľa) a upisovateľa v sídle Emitenta (či na adrese určeného sprostredkovateľa), alebo (ii) dištančným spôsobom, pri ktorom je prvým krokom k uzavretiu zmluvy o úpise doručenie Emitentovi na e-mail klient@gffgroup.cz či na e-mail Emitentom určeného sprostredkovateľa naskenovanej podpísanej Objednávky v kompletnej podobe (t. j. vrátane všetkých náležitostí, informácií a dokumentov, ktorých poskytnutie Emitent vyžaduje).
- b) prípade dištančného uzavretia zmluvy o úpise získať od Emitenta potvrdenie o prijatí či čiastočnom prijatí objednávky („**Potvrdenie**“). V prípade dištančného uzatvárania zmluvy dôjde k uzavretiu zmluvy o úpise okamihom, keď upisovateľ dostane naskenovanú kópiu Emitentom podpísaného Potvrdenia. Upisovateľ naskenovanú kópiu Emitentom podpísaného Potvrdenia dostane na e-mail uvedený v Objednávke či na e-mail, z ktorého bola Objednávka doručená.
- c) najneskôr do 5 (piatich) dní po uzavretí zmluvy o úpise zaplatiť emisný kurz objednaných Dlhopisov na bankový účet Emitenta č. 64012/5500 (v prípade, že je daná jednotlivá emisia vydaná v KČ), či

v prípade, že je daná jednotlivá emisia vydaná v inej mene než Kč (napr. EUR) pod týmito platobnými údajmi: bankový účet Emitenta IBAN: CZ505500000000000064012, SWIFT kód: RZBCCZPP („**Bankový účet**“), kde budú peňažné prostriedky investora zablokované až do vydania Dlhopisov;

Predmetom zmluvy o úpise bude záväzok upisovateľa upísať Dlhopisy za podmienok zmluvy o úpise („**Zmluva o úpise**“). K platnému a účinnému upísaniu Dlhopisov nedôjde skôr, než budú splnené všetky hore uvedené podmienky pod písm. a), b) a c).

V prípade dištančného uzatvárania Zmluvy o úpise je Emitent oprávnený objednávkou na úpis Dlhopisov krátiť, a to podľa svojho uváženia. Konečná menovitá hodnota Dlhopisov pridelená jednotlivému upisovateľovi bude uvedená v Potvrdení. Ak už upisovateľ uhradil v prospech Bankového účtu menovitou hodnotu všetkých Dlhopisov pôvodne požadovaných v Objednávke, bude prípadný preplatok upisovateľa odblokovaný a na základe pokynu upisovateľa mu Emitent zašle prípadný preplatok späť bez zbytočného omeškania na účet, z ktorého boli finančné prostriedky odoslané. S Dlhopismi nie je možné začať obchodovať pred týmto Potvrdením.

Dlhopisy budú odoslané upisovateľom najneskôr do 15 (pätnástich) pracovných dní po platnom a účinnom upísaní Dlhopisov, a to vyznačením vlastníka Dlhopisu prostredníctvom poštovej služby alebo, ak o to upisovateľ požiada, odovzdaním Dlhopisu osobne v sídle Emitenta v pracovných dňoch od 9.00 do 16.00 hod. Emitent oznámi e-mailom upisovateľovi, že Dlhopisy sú pripravené na vyzdvihnutie či boli odoslané prostredníctvom poštovej služby.

Emitent je oprávnený na základe svojho rozhodnutia vydať a odovzdať/zaslať upisovateľom miesto jednotlivých upísaných Dlhopisov tzv. hromadný dlhopis, ktorý bude obsahovať, s výnimkou číselného označenia, všetky náležitosti, ktoré obsahujú jednotlivé Dlhopisy, a ďalej počet a čísla Dlhopisov, ktoré nahradzuje. Pre doručenie hromadného dlhopisu platia zhodne podmienky uvedené v tomto odseku. S každým hromadným dlhopisom sú spojené rovnaké práva ako s Dlhopismi, ktoré nahradzuje. Práva spojené s hromadným dlhopisom nie je možné prevodom deliť.

Vlastník hromadného dlhopisu má právo na výmenu tohto hromadného dlhopisu za jednotlivé Dlhopisy, ktoré sú hromadným dlhopisom nahradené, a to na základe písomnej žiadosti o výmenu, ktorú je vlastník hromadného dlhopisu povinný doručiť na adresu sídla Emitenta. Zároveň s touto žiadosťou je vlastník hromadného dlhopisu povinný doručiť Emitentovi hromadný Dlhopis. Po prijatí písomnej žiadosti o výmenu hromadného Dlhopisu Emitent odošle jednotlivé Dlhopisy do 30 (tridsiatich) pracovných dní prostredníctvom poštovej služby alebo, ako to upisovateľ v rámci žiadosti o výmenu požiada, odovzdaním Dlhopisov osobne v sídle Emitenta v pracovných dňoch od 9.00 do 16.00 hod. Emitent oznámi e-mailom upisovateľovi, že Dlhopisy sú pripravené na vyzdvihnutie či boli odoslané prostredníctvom poštovej služby.

S cieľom zamedziť akýmkoľvek pochybnostiam sa stanovuje, že Emitent nebude mať voči ktorémukoľvek upisovateľovi žiadnu povinnosť akékoľvek Dlhopisy spätne kupovať.

S cieľom zamedziť akýmkoľvek pochybnostiam sa stanovuje, že Emitent nebude mať voči ktorémukoľvek upisovateľovi žiadnu povinnosť akékoľvek Dlhopisy spätne kupovať.

V súvislosti s nadobudnutím Dlhopisov nebude Emitent účtovať upisovateľovi žiadne poplatky.

3. STAV

3.1. Status dlhov Emitenta

Dlhopisy, ktoré budú vydávané v rámci tohto Dlhopisového programu, zakladajú priame, všeobecné, nepodmienené, nezaistené a nepodriadené dlhy Emitenta, ktoré sú a budú čo do poradia svojho uspokojenia rovnocenné (pari passu) tak medzi sebou navzájom, ako aj aspoň rovnocenné voči všetkým ďalším nepodriadeným a nezaisteným dlhom Emitenta, s výnimkou tých dlhov Emitenta, pre ktoré stanovujú inak kogentné ustanovenia právnych predpisov.

Emitent sa zaväzuje zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými vlastníkami Dlhopisov rovnako.

4. ÚROKOVÝ VÝNOS

4.1. Spôsob úročenia

Dlhopisy vydávané v rámci tohto Dlhopisového programu budú úročené pevnou úrokovou sadzbou stanovenou v príslušnom Doplnku dlhopisového programu.

Jednotlivé upísané dlhopisy sa úročia od Dátumu emisie do (i) Dňa konečnej splatnosti (vrátane), do(ii) dátumu stanoveného Emitentom ako dátum predčasného splatenia Dlhopisov v oznámení podľa čl. 5.2. Emisných podmienok alebo do (iii) Dňa predčasnej splatnosti dlhopisov (vrátane), a to podľa toho, ktorý z týchto dní nastane skôr.

Prvé výnosové obdobie Dlhopisu začína dátumom Emisie a každé ďalšie výnosové obdobie potom následne vždy dňom (vrátane tohto dňa) bezprostredne nasledujúcim po skončení predchádzajúceho výnosového obdobia, pričom dátum skončenia každého výnosového obdobia (vr. tohto dáta) bude stanovený v Doplnku dlhopisového programu. Posledné výnosové obdobie skončí Dňom konečnej splatnosti dlhopisov (vrátane), dátumom predčasného splatenia Dlhopisov stanoveného Emitentom v oznámení podľa čl. 5.2. Emisných podmienok (vrátane) alebo Dňom predčasnej splatnosti dlhopisov (vrátane), a to podľa toho, ktorý z týchto dní nastane skôr („**Výnosové obdobie**“).

Suma úrokového výnosu prislúchajúca k jednému Dlhopisu za každé obdobie 1 (jedného) kalendárneho roku sa stanoví ako násobok menovitej hodnoty takého Dlhopisu a príslušnej úrokovej sadzby stanovenej v príslušnom Doplnku dlhopisového programu (vyjadrenie desatinným číslom). Pri výpočte výnosu Dlhopisu prislúchajúceho k Dlhopisu za obdobie kratšie než jeden kalendárny rok sa predpokladá, že jeden rok obsahuje 360 (tristošesťdesiat) dní rozdelených do 12 (dvanástich) mesiacov po 30 (tridsiatich) dňoch, pričom v prípade neúplného mesiaca sa bude vychádzať z počtu skutočne uplynulých dní (konvencia pre výpočet úrokov „BCK Standard 30E/360“). Suma úrokového výnosu prislúchajúca k jednému Dlhopisu za každé obdobie kratšie ako jeden kalendárny rok sa stanovuje ako násobok menovitej hodnoty takého Dlhopisu a príslušnej úrokovej sadzby stanovenej v Doplnku dlhopisového programu (vyjadrenie desatinným číslom) a príslušného zlomku dní vypočítaného podľa konvencie pre výpočet úroku uvedenej v tomto článku.

Pri výpočte výnosu z každého jednotlivého Dlhopisu za každé Výnosové obdobie sa tento výnos zaokrúhľuje matematicky na stotiny (t. j. na celé haliere), podľa tretieho desatinného miesta. Celková suma výnosu zo všetkých Dlhopisov, vyplatená jednému vlastníkovi Dlhopisov, sa zaokrúhľuje matematicky na stotiny (t. j. na celé haliere), podľa tretieho desatinného miesta.

Výnos Dlhopisov bude vyplatený vždy najneskôr do pätnásteho (15) dňa kalendárneho mesiaca bezprostredne nasledujúceho po práve uplynulom Výnosovom období („**Deň výplaty úroku**“).

Právo na vyplatenie výnosu Dlhopisu za príslušné Výnosové obdobie má osoba, ktorá je v zozname vlastníkov Dlhopisov, vedenom v súlade s Emisnými podmienkami, zapísaná ako vlastník Dlhopisu vždy 10 kalendárnych dní pred posledným dňom príslušného Výnosového obdobia.

Právo na výnos Dlhopisu nie je možné od Dlhopisu oddeliť.

Dlhopisy budú splatené a výnos Dlhopisov bude vyplatený na bankový účet, ktorý na tento účel vlastník Dlhopisu Emitentovi písomne oznámi. Prvý vlastník dlhopisu uvedie číslo účtu v zmluve o úpise či na objednávkovom formulári (pozri čl. 2.3. Emisných podmienok). Ak dôjde k zmene vlastníka, je nový vlastník Dlhopisu povinný Emitentovi príslušné číslo účtu oznámiť najneskôr desať (10) dní pred výplatou výnosu Dlhopisov, a to písomným oznámením vlastnoručne podpísaným vlastníkom Dlhopisu v prípade fyzických osôb či štatutárnym orgánom v prípade právnických osôb. Právnická osoba je k tomuto oznámeniu povinná pripojiť originál výpisu z obchodného či iného registra, dokladajúci, že podpísaná osoba je za vlastníka Dlhopisu oprávnená právne konať. V prípade, že vlastník Dlhopisov Emitentovi číslo účtu neoznámi, nenastáva na strane Emitenta omeškanie s výplatou výnosu. Emitent je v takom prípade povinný príslušnú výplatu vykonať do 10 (desiatich) dní od následného prijatia čísla účtu v požadovanej forme. Ak sa vlastník chystá zmeniť číslo účtu, je povinný zmenu oznámiť najneskôr desať (10) dní pred výplatou výnosu Dlhopisov, v opačnom prípade môže Emitent vyplatiť výnos na pôvodný účet.

Zoznam vlastníkov Dlhopisov vedie v súlade so zákonom Emitent

5. SPLATENIE DLHOPISOV A NADOBUDNUTIE VLASTNÝCH DLHOPISOV

5.1. Konečné splatenie

Ak nedôjde k predčasnému splateniu Dlhopisov alebo k ich odkúpeniu Emitentom a zániku spôsobom stanoveným nižšie, bude celá menovitá hodnota Dlhopisov splatená jednorazovo ku dňu konečnej splatnosti Dlhopisu, ako je tento deň označený v príslušnom Doplnku dlhopisového programu (ďalej len „**Deň konečnej splatnosti dlhopisov**“), a to v súlade s článkom 6 Emisných podmienok.

5.2. Predčasné splatenie príslušnej emisie z rozhodnutia Emitenta

Emitent je oprávnený urobiť Dlhopisy v rámci príslušnej emisie vydané na základe tohto Základného prospektu predčasne splatnými k akémukoľvek dňu, a to na základe svojho rozhodnutia riadne oznámeného vlastníkom Dlhopisov najmenej 60 (šesťdesiat) dní pred uvedeným dátumom, a to na internetových stránkach Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>.

Každé oznámenie Emitenta o predčasnej splatnosti Dlhopisov urobené podľa tohto článku 5.2 je neodvolateľné a zaväzuje Emitenta k predčasnému splateniu všetkých Dlhopisov v súlade s týmito Emisnými podmienkami. V takom prípade Emitent splatí vlastníkom Dlhopisov menovitú hodnotu všetkých nimi vlastnených Dlhopisov a pomerný nevyplatený úrok naakumulovaný na týchto Dlhopisoch k dátumu uvedenému v rozhodnutí podľa predchádzajúceho odseku (taký deň, okrem iných dní takto označených v týchto Emisných podmienkach, taktiež „**Deň predčasnej splatnosti dlhopisov**“). Vlastník dlhopisov je povinný poskytnúť Emitentovi všetku súčinnosť, ktorú Emitent môže v súvislosti s takým predčasným splatením požadovať.

Právo na splatenie Dlhopisu má v takom prípade osoba, ktorá je v zozname vlastníkov Dlhopisov, vedenom v súlade s Emisnými podmienkami, zapísaná ako vlastník dotknutého Dlhopisu ku koncu dňa, ktorý o 10 dní predchádza Dňu predčasnej splatnosti dlhopisov. S cieľom vylúčiť pochybnosti sa neprihliada na prevody uskutočnené po tomto dni. Osoba zapísaná v zozname vlastníkov Dlhopisov má pri splatení Dlhopisov povinnosť odovzdať všetky Dlhopisy (popr. hromadný dlhopis) Emitentovi, a to aspoň dva (2) pracovné dni pred dátumom ich splatnosti. V prípade omeškania s odovzdaním Dlhopisov je Emitent oprávnený podľa svojej voľby buď (i) Dlhopisy až do ich odovzdania nesplatiť, alebo (ii) Dlhopisy splatiť bez ohľadu na to, že doteraz Emitentovi neboli odovzdané.

Pri predčasnom splatení sa primerane použijú ustanovenia čl. 5 Emisných podmienok

5.3. Predčasné splatenie z rozhodnutia vlastníkov Dlhopisov

Vlastníci dlhopisov sú oprávnení žiadať predčasnú splatnosť Dlhopisov bez uvedenia dôvodu pred Dňom konečnej splatnosti dlhopisov v prípade, že je to umožnené v rámci príslušného Doplnku dlhopisového programu, a to v stanovenej lehote (v Doplnku dlhopisového programu), a za podmienky že príslušný vlastník Dlhopisov doručí Emitentovi (na adresu sídla) najneskôr v tejto lehote písomnú žiadosť o predčasné splatenie ním vlastnených Dlhopisov. Písomná žiadosť musí obsahovať identifikáciu žiadateľa o predčasné splatenie a označenie počtu Dlhopisov, ktorých predčasné splatenie vlastník Dlhopisov požaduje („**Žiadosť o predčasné splatenie**“). Vlastník Dlhopisov, o ktorých predčasné splatenie sa žiada, má pri splatení Dlhopisu povinnosť odovzdať Dlhopisy, ktorých splatenie je žiadané, Emitentovi, a to aspoň dva pracovné dni pred Dňom predčasnej splatnosti. V prípade omeškania s odovzdaním Dlhopisov je Emitent oprávnený podľa svojej voľby buď (i) Dlhopisy až do ich odovzdania nesplatiť, alebo (ii) Dlhopisy splatiť bez ohľadu na to, že doteraz Emitentovi neboli odovzdané. V prípade, že bol vydaný hromadný dlhopis a vlastník dlhopisov požiadala o predčasné splatenie všetkých Dlhopisov, ktoré sú zahrnuté v danom hromadnom dlhopise, vráti miesto jednotlivých Dlhopisov vlastník Dlhopisov za podmienok tohto odseku Emitentovi hromadný dlhopis. Ak má vlastník hromadný dlhopis a žiada o predčasné splatenie iba niekoľkých Dlhopisov, ktoré sú zahrnuté v rámci hromadného dlhopisu, vráti tento hromadný dlhopis tiež za podmienok tohto odseku Emitentovi, ktorý odošle vlastníkovi Dlhopisov najneskôr do 30 (tridsiatich) pracovných dní po

Dátume predčasnej splatnosti hromadný dlhopis na Dlhopisy, ktoré neboli splatené, a to prostredníctvom poštovej služby alebo, ak o to upisovateľ požiada, odovzdaním hromadného Dlhopisu osobne v sídle Emitenta v pracovných dňoch od 9.00 do 16.00 hod. Emitent oznámi e- mailom upisovateľovi, že hromadný Dlhopis je pripravený na vyzdvihnutie či bol odoslaný prostredníctvom poštovej služby.

Menovitá hodnota Dlhopisov a doteraz naakumulovaný a nevyplatený úrokový výnos týchto Dlhopisov, o ktorých zaplataenie vlastníci Dlhopisov požiada v zmysle tohto odseku Žiadosti o predčasné splatenie, sa stávajú splatnými k poslednému Pracovnému dňu v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom vlastníci Dlhopisov doručil Emitentovi na adresu sídla žiadosť o predčasné splatenie (taký deň, okrem iných dní takto označených v týchto Emisných podmienkach, taktiež „**Deň predčasnej splatnosti dlhopisov**“), ledaže sa Dlhopisy stanú splatné skôr na základe kogentného ustanovenia zákona (v takom prípade sa postupuje podľa príslušných kogentných ustanovení zákona), alebo ledaže by taká Žiadosť o predčasné splatenie bola dodatočne príslušným vlastníkom vzatá späť.

Pre predčasné splatenie Dlhopisov na základe Žiadosti o predčasné splatenie sa zhodne použijú články 8.3. a 8.4. týchto Emisných podmienok.

5.4. Oprávnenie Emitenta nadobúdať vlastné Dlhopisy

Emitent je oprávnený kedykoľvek nadobúdať do svojho vlastníctva Dlhopisy, a to akýmkoľvek spôsobom a v prípade úplatného nadobudnutia za akúkoľvek cenu.

V prípade, že Emitent odkúpi do svojho vlastníctva od určitého vlastníka Dlhopisov iba niektoré Dlhopisy, ktoré sú nahradené hromadným dlhopisom, je vlastníci Dlhopisov povinný v rámci odovzdania Dlhopisov Emitentovi odovzdať celý hromadný Dlhopis, ktorého súčasťou sú odkúpené Dlhopisy, kde tento bude zo strany Emitenta následne nahradený hromadným Dlhopisom nahradzujúcim Dlhopisy, ktoré neboli Emitentom odkúpené. Tento hromadný Dlhopis je povinný Emitent za podmienok dojednaných s príslušným vlastníkom dlhopisov tomuto odovzdať.

5.5. Zánik vlastných Dlhopisov

Vlastné Dlhopisy nadobudnuté Emitentom pred Dňom konečnej splatnosti dlhopisov nezanikajú, ledaže Emitent rozhodne inak. Emitent je na základe svojho voľného uváženia oprávnený rozhodnúť, či vlastné Dlhopisy bude držať vo svojom majetku, alebo ich znovu predá, alebo či rozhodne o ich zániku. Vlastné Dlhopisy nadobudnuté Emitentom zanikajú Dňom splatnosti dlhopisov alebo dňom určeným Emitentom, ak Dňu konečnej splatnosti dlhopisov predchádza. Účinky takého rozhodnutia nastanú k okamihu oznámenia o takom rozhodnutí na internetových stránkach Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>, prípadne k neskoršiemu dátumu uvedenému v takom rozhodnutí. Účinnosťou takého rozhodnutia bez ďalšieho zanikajú práva a povinnosti z takých Dlhopisov.

5.6. Výkon práv spojených s vlastnými Dlhopismi

Na účely ustanovení týchto Emisných podmienok upravujúcich schôdzu vlastníkov Dlhopisov (ďalej len „**Schôdza**“) sa na vlastné Dlhopisy vo vlastníctve Emitenta neprihliada.

6. PLATBNÉ PODMIENKY

6.1. Mena platieb

Emitent sa zaväzuje vyplácať úrokové výnosy a splatiť menovitú hodnotu Dlhopisov výlučne v mene, v ktorej je denominovaná príslušná emisia na základe Doplnku dlhopisového programu. Úrokové výnosy budú vyplácané a menovitá hodnota Dlhopisov bude splatená vlastníkom Dlhopisov za podmienok stanovených týmito Emisnými podmienkami a daňovými, devízovými a inými príslušnými právnymi predpismi Českej republiky platnými a účinnými v čase vykonania príslušnej platby a v súlade s nimi.

V prípade, že akákoľvek mena alebo národná menová jednotka, v ktorej sú Dlhopisy denominované a/alebo v ktorej majú byť v súlade s príslušným Doplnkom dlhopisového programu vykonávané platby v súvislosti s Dlhopismi, zanikne a bude nahradená menou EUR, bude (i) denominácia takých Dlhopisov zmenená na EUR, a to v súlade s platnými právnymi predpismi, a (ii) všetky peňažité záväzky z takých Dlhopisov budú automaticky a bez ďalšieho oznámenia vlastníkom Dlhopisov splatné v EUR, pričom ako výmenný kurz predmetnej meny alebo národnej menovej jednotky na EUR bude použitý oficiálny kurz (t. j. pevný prepočítací koeficient) v súlade s platnými právnymi predpismi.

Také nahradenie príslušnej meny alebo národnej menovej jednotky (i) sa v žiadnom ohľade nedotkne existencie záväzkov Emitenta vyplývajúcich z Dlhopisov alebo ich vymáhateľnosti a (ii) na vylúčenie pochybností sa nebude považovať ani za zmenu týchto Emisných podmienok alebo Doplnku dlhopisového programu príslušných Dlhopisov ani za Prípád neplnenia dlhov podľa týchto Emisných podmienok.

6.2. Deň výplaty

Výplaty úrokových výnosov a splatenie menovitej hodnoty Dlhopisov alebo jej časti budú vykonávané prostredníctvom Emitenta k dátumom uvedeným v týchto Emisných podmienkach (každý taký deň podľa zmyslu ďalej taktiež len ako „**Deň výplaty úroku**“ alebo „**Deň konečnej splatnosti dlhopisov**“ alebo „**Deň predčasnej splatnosti dlhopisov**“ alebo každý z týchto dní taktiež „**Deň výplaty**“). Ak prípadne Deň výplaty na iný než Pracovný deň, vznikne Emitentovi povinnosť zaplatiť predmetné sumy v najbližší nasledujúci Pracovný deň bez toho, aby bol povinný platiť úrok alebo akékoľvek iné dodatočné sumy za taký časový odklad.

„**Pracovným dňom**“ sa na účely týchto Emisných podmienok rozumie akýkoľvek kalendárny deň (okrem soboty a nedele), v ktorom sú banky v Českej republike bežne otvorené pre verejnosť a v ktorom sa uskutočňuje vyrovnanie medzibankových platieb v CZK, prípadne inej zákonnej mene Českej republiky, ktorá by CZK nahradila.

6.3. Určenie práva na prijatie výplat súvisiacich s Dlhopismi

6.3.1. Úrokové výnosy

Ak nie je v týchto Emisných podmienkach stanovené inak (napr. čl. 8.4. Emisných podmienok), oprávnené osoby, ktorým bude Emitent vyplácať úrokové výnosy z Dlhopisov, sú osoby, ktoré sú v zozname vlastníkov ako vlastníci Dlhopisov evidované podľa podmienok čl. 4.1. Emisných podmienok (ďalej len „**Rozhodný deň pre výplatu úroku**“, každá taká osoba ďalej len „**Oprávnená osoba**“).

6.3.2. Menovitá hodnota

Oprávnené osoby, ktorým Emitent splatí menovitú hodnotu Dlhopisov, sú osoby, ktoré sú v zozname vlastníkov ako vlastníci Dlhopisov evidované ku koncu príslušného kalendárneho dňa, ktorý o 10 (desať) dní predchádza Dňu predčasnej splatnosti dlhopisov alebo Dňu konečnej splatnosti dlhopisov (ďalej len „**Rozhodný deň pre splatenie menovitej hodnoty**“, každá taká osoba ďalej taktiež len „**Oprávnená osoba**“). S cieľom vylúčiť pochybnosti sa neprihliada na prevody uskutočnené v lehote 10 dní predchádzajúcich predčasnému splateniu či Dňu konečnej splatnosti dlhopisov. Ak to nebude odporovať platným právnym predpisom, môžu byť prevody všetkých Dlhopisov v tejto 10-dňovej lehote pozastavené, pričom na výzvu Emitenta oznámenú vlastníkom Dlhopisov je vlastníkom Dlhopisov povinný k takému pozastaveniu prevodov poskytnúť potrebnú súčinnosť.

6.4. Vykonávanie platieb

Menovitá hodnota Dlhopisov bude splatená a výnos Dlhopisov bude vyplatený na bankový účet, ktorý na tento účel vlastníkom Dlhopisu Emitentovi písomne oznámi. Prvý vlastníkom Dlhopisu uvedie číslo účtu v zmluve o úpise či na objednávkovom formulári podľa čl. 2.3. Emisných podmienok. Ak dôjde k zmene vlastníka, je nový vlastníkom Dlhopisu povinný Emitentovi príslušné číslo účtu oznámiť najneskôr desať (10) dní pred Dňom výplaty úroku či pred Rozhodným dňom pre splatenie menovitej hodnoty, a to písomným oznámením vlastnoručne podpísaným vlastníkom Dlhopisu v prípade fyzických osôb či štatutárnym orgánom v prípade právnických osôb. Právnická osoba je k tomuto oznámeniu povinná pripojiť originál výpisu z obchodného či iného registra, dokladajúci, že podpísaná osoba je za vlastníka Dlhopisu oprávnená právne konať. V prípade, že vlastníkom Dlhopisov Emitentovi číslo účtu neoznámi, nenastáva na strane Emitenta omeškanie s výplatou výnosu či menovitej hodnoty. Emitent je v takom prípade povinný príslušnú výplatu vykonať do desiatich (10) dní od následného prijatia čísla účtu v požadovanej forme. Ak sa vlastníkom chystá zmeniť číslo účtu, je povinný zmenu oznámiť najneskôr desať (10) dní pred výplatou výnosu či menovitej hodnoty Dlhopisov, v opačnom prípade môže Emitent vyplatiť výnos či menovitú hodnotu na pôvodný účet.

6.5. Zmena spôsobu a miesta vykonávania platieb

Emitent je oprávnený rozhodnúť o zmene spôsobu a miesta vykonávania výplat, pričom taká zmena sa nesmie dotknúť postavenia ani záujmov vlastníkov Dlhopisov (v opačnom prípade o takej zmene bude rozhodovať Schôdza). Toto rozhodnutie bude vlastníkom dlhopisov oznámené spôsobom uvedeným v čl. 11

týchto Emisných podmienok.

7. ÚDAJE O ZDAŇOVANÍ VÝNOSU DLHOPISOV

Splatenie menovitej hodnoty Dlhopisov a výplaty úrokových výnosov z Dlhopisov budú vykonávané bez zrážky daní prípadne poplatkov akéhokoľvek druhu, ledaže taká zrážka daní alebo poplatkov bude vyžadovaná príslušnými právnymi predpismi Českej republiky účinnými ku dňu takej platby. Ak bude akákoľvek taká zrážka daní alebo poplatkov vyžadovaná právnymi predpismi Českej republiky účinnými ku dňu takej platby, nebude Emitent povinný hradiť vlastníkom Dlhopisov žiadne ďalšie sumy ako náhradu týchto zrážok daní alebo poplatkov.

Emitent preberá zodpovednosť za zrážku dane pri zdroji, ak bude taká zrážka relevantná.

Údaje o zdaňovaní Dlhopisov sú uvedené v kapitole Základného prospektu „Zdanenie a devízová regulácia v Českej republike“.

8. PREDČASNÁ SPLATNOSŤ DLHOPISOV

8.1. Prípady neplnenia záväzkov

Ak nastane ktorákoľvek z nižšie uvedených skutočností a taká skutočnosť bude trvať (každá z takých skutočností ďalej taktiež len „Prípád neplnenia záväzkov“:

a. Omeškanie s peňažitým plnením

Akákoľvek platba súvisiaca s Dlhopismi nebude zaplatená dlhšie než 20 (dvadsať) Pracovných dní po dni jej splatnosti; alebo

b. Porušenie iných záväzkov z Emisných podmienok

Emitent podstatne poruší svoje povinnosti (iné než uvedené vyššie v písm. a. tohto článku 8.1. vyplývajúce z Dlhopisov alebo z týchto Emisných podmienok a také porušenie zostane nenapravené dlhšie než 30 (tridsať) dní odo dňa, kedy bol Emitent na túto skutočnosť písomne upozornený ktorýmkoľvek vlastníkom Dlhopisu (ktorý nebol do uplynutia tejto lehoty splatený alebo odkúpený Emitentom alebo zrušený) listom doručeným Emitentovi; alebo

c. Platobná neschopnosť, likvidácia, insolvenca a pod.

Nastane akákoľvek nižšie uvedená udalosť a táto udalosť bude trvať dlhšie než 30 (tridsať) Pracovných dní: (i) Emitent sa stane platobne neschopným, zastaví platby svojich dlhov a/alebo nie je schopný po dlhší čas plniť svoje splatné dlhy voči svojim veriteľom, alebo (ii) je menovaný insolvenčný správca alebo likvidátor vo vzťahu k Emitentovi alebo k akejkoľvek časti jeho majetku, aktív alebo príjmov, alebo (iii) Emitent na seba podá insolvenčný návrh alebo návrh na moratórium, alebo (iv) bude zistený úpadok alebo hroziaci úpadok Emitenta akýmkoľvek súdom, alebo (v) insolvenčný návrh v súvislosti s Emitentom bude príslušným súdom zamietnutý pre nedostatok majetku dlžníka, alebo (vi) príslušným súdom bude vydané právoplatné rozhodnutie alebo bude prijaté platné uznesenie o zrušení Emitenta s likvidáciou, alebo (vii) bude realizované exekučné konanie alebo súdny výkon rozhodnutia na majetok Emitenta pre vymoženie pohľadávky, ktorej celková hodnota presahuje sumu 50.000.000,– Kč (slovami: päťdesiat miliónov korún českých) alebo ekvivalent v akejkoľvek inej mene; alebo

d. Premeny

V dôsledku premeny Emitenta, kde bude Emitent vystupovať ako zúčastnená osoba (najmä fúzia vo forme zlúčenia alebo splynutia, prevod imania na spoločníka, rozdelenie vo forme rozštiepenia či odštiepenia), prejdú dlhy z Dlhopisov na osobu, ktorá výslovne neprijme (právne platným a vynútiteľným spôsobom) všetky dlhy Emitenta vyplývajúce z Dlhopisov, s výnimkou prípadov, keď (i) také prevzatie dlhov Emitenta z Dlhopisov vyplýva zo zákona (pričom o tomto účinku takej fúzie, prevode imania na spoločníka alebo rozdelení nie je rozumných pochyb); alebo (ii) Schôdza dopredu takú premenu Emitenta schváli; alebo

e. Súdne a iné rozhodnutia

Emitent nesplní súdom, rozhodcovským súdom či správnym orgánom právoplatne uloženú povinnosť na zaplatenie peňažnej sumy, ktorá jednotlivo alebo v súhrne prevyšuje sumu 100.000.000,– Kč (slovami: sto miliónov korún českých) alebo ekvivalent tejto hodnoty v akejkoľvek inej mene, a to ani v lehote 30 (tridsiatich) dní od doručenia takého právoplatného rozhodnutia Emitentovi alebo v takej dlhšej lehote, ktorá je uvedená v príslušnom rozhodnutí;

potom:

môže ktorýkoľvek vlastník Dlhopisov podľa svojej úvahy písomným oznámením určeným Emitentovi na adresu sídla („**Oznámenie o predčasnom splatení**“) požiadať o predčasné splatenie menovitej hodnoty všetkých Dlhopisov, ktorých je vlastníkom, a doteraz nevyplateného úrokového výnosu narasteneho podľa týchto Emisných podmienok.

Vlastník Dlhopisov, o ktorých predčasné splatenie sa žiada, má pri splatení Dlhopisu povinnosť odovzdať Dlhopisy, ktorých splatenie je žiadané, Emitentovi, a to aspoň dva pracovné dni pred Dňom predčasnej splatnosti. V prípade omeškania s odovzdaním Dlhopisov je Emitent oprávnený podľa svojej voľby buď (i) Dlhopisy až do ich odovzdania nesplatiť, alebo (ii) Dlhopisy splatiť bez ohľadu na to, že doteraz Emitentovi neboli odovzdané. V prípade, že bol vydaný hromadný dlhopis a vlastník dlhopisov požiadal o predčasné splatenie všetkých Dlhopisov, ktoré sú zahrnuté v danom hromadnom dlhopise, vráti miesto jednotlivých Dlhopisov vlastník Dlhopisov za podmienok tohto odseku Emitentovi hromadný dlhopis. Ak má vlastník hromadného dlhopisu, žiada o predčasné splatenie iba niekoľkých Dlhopisov, ktoré sú zahrnuté v rámci hromadného dlhopisu, vráti tento hromadný dlhopis tiež za podmienok tohto odseku Emitentovi, ktorý odošle vlastníčkovi Dlhopisov najneskôr do 30 (tridsiatich) pracovných dní po Dátume predčasnej splatnosti hromadný dlhopis na Dlhopisy, ktoré neboli splatené, a to prostredníctvom poštovej služby alebo, ak o to upisovateľ požiada, odovzdaním hromadného Dlhopisu osobne v sídle Emitenta v pracovných dňoch od 9.00 do 16.00 hod. Emitent oznámi e-mailom upisovateľovi, že hromadný Dlhopis je pripravený na vyzdvihnutie či bol odoslaný prostredníctvom poštovej služby.

8.2. Splatnosť predčasne splatných Dlhopisov

Všetky sumy, o ktorých zaplatení vlastník Dlhopisov požiada v zmysle článku 8.1 týchto Emisných podmienok Oznámením o predčasnom splatení, sa stávajú splatnými k poslednému Pracovnému dňu v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom vlastník Dlhopisov doručil Emitentovi na adresu sídla Oznámenie o predčasnom splatení (taký deň, okrem iných dní takto označených v týchto Emisných podmienkach, taktiež „**Deň predčasnej splatnosti dlhopisov**“), ledaže sa Dlhopisy stanú splatné skôr na základe kogentného ustanovenia zákona (v takom prípade sa postupuje podľa príslušných kogentných ustanovení zákona), alebo ledaže by také Oznámenie o predčasnom splatení bolo dodatočne príslušným vlastníkom vzaté späť

8.3. Vzatie Oznámenia o predčasnom splatení Dlhopisov späť

Oznámenie o predčasnom splatení podľa čl. 8.1. Emisných podmienok môže jednotlivý vlastník Dlhopisov vziať späť, avšak len vo vzťahu k ním vlastneným Dlhopisom a len ak také odvolanie je adresované Emitentovi a je možné ho doručiť na adresu sídla skôr, než sa príslušné sumy stávajú podľa predchádzajúceho článku týchto Emisných podmienok splatnými. Vzatie Oznámenia o predčasnom splatení späť však nemá vplyv na Oznámenie o predčasnom splatení ostatných vlastníkov Dlhopisov.

8.4. Ďalšie podmienky predčasného splatenia Dlhopisov

Pre predčasné splatenie Dlhopisov podľa tohto článku 8 sa inak primerane použijú ustanovenia článku 6 týchto Emisných podmienok.

Oprávnené osoby, ktorým Emitent splatí pomerný nevyplatený úrok za dané výnosové obdobie v prípade predčasného splatenia podľa čl. 8.1. Emisných podmienok hore, sú osoby, ktoré sú v zozname vlastníkov ako Vlastníci dlhopisov evidované ku koncu príslušného kalendárneho dňa, ktorý o 10 (desať) dní predchádza Dňu predčasnej splatnosti dlhopisov.

9. PREMLČANIE

Práva z Dlhopisov sa premlčávajú uplynutím 3 (troch) rokov odo dňa, kedy ich bolo možné prvýkrát uplatniť.

10. OSOBY PODIEĽAJÚCE SA NA ZABEZPEČENÍ VYDANIA DLHOPISOV, SPLATENÍ DLHOPISOV A NA VYPLATENÍ VÝNOSU DLHOPISOV – ADMINISTRÁTOR

Činnosti administrátora Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či iných výnosov v súvislosti s Dlhopismi a splatením menovitej hodnoty Dlhopisov bude zaisťovať Emitent vlastnými silami.

11. OZNÁMENIE

Akékoľvek oznámenie vlastníkom Dlhopisov bude platné a účinné, ak bude uverejnené v českom jazyku na webových stránkach Emitenta <https://www.gffgroup.cz/> v sekcii „Emisie“ („**Webové stránky**“). Ak stanovujú kogentné ustanovenia právnych predpisov či Emisné podmienky pre uverejnenie niektorého z oznámenia podľa Emisných podmienok iný spôsob, bude také oznámenie považované za platné uverejnené týmto iným spôsobom. V prípade, že bude niektoré oznámenie uverejňované viacerými spôsobmi, bude sa za dátum takeého oznámenia považovať dátum jeho prvého uverejnenia.

Akékoľvek oznámenie Emitentovi v zmysle týchto Emisných podmienok bude riadne urobené, ak bude doručené k rukám Emitenta na adresu sídla.

12. SCHÔDZA VLASTNÍKOV DLHOPISOV

12.1. Pôsobnosť a zvolanie Schôdze

12.1.1. Právo zvolať Schôdzu

Emitent alebo vlastníci Dlhopisov alebo Vlastníci dlhopisov môžu zvolať Schôdzu, ak je to potrebné na rozhodnutie o spoločných záujmoch vlastníkov Dlhopisov, a to v súlade s týmito Emisnými podmienkami a platnými právnymi predpismi. Náklady na organizáciu a zvolanie Schôdze hradí zvolávateľ, ak platné právne predpisy nestanovujú inak. Zvolávateľ, ak ním je vlastníci Dlhopisov alebo vlastníci Dlhopisov, je povinný najneskôr v deň oznámenia konania Schôdze (pozri článok 12.1.3. týchto Emisných podmienok) (i) doručiť Emitentovi žiadosť o obstaranie dokladu o počte všetkých Dlhopisov oprávňujúcich na účasť na ním, resp. nimi, zvolávanej Schôdzi, t. j. výpis z príslušnej evidencie emisie Dlhopisov; riadne a včasné doručenie takej žiadosti sú predpokladom pre platné zvolanie Schôdze. Ak zvoláva Schôdzu vlastníci Dlhopisov alebo vlastníci Dlhopisov, je Emitent povinný poskytnúť na to všetku potrebnú súčinnosť.

12.1.2. Schôdza zvolávaná Emitentom

Emitent je povinný okamžite zvolať Schôdzu a vyžiadať si jej prostredníctvom stanovisko vlastníkov Dlhopisov v prípade návrhu zmeny Emisných podmienok, ak sa súhlas Schôdze na takú zmenu emisných podmienok podľa zákona vyžaduje (ďalej len ako „**Zmena zásadnej povahy**“).

Ak prebieha podľa právneho predpisu členského štátu Európskej únie alebo iného štátu tvoriaceho Európsky hospodársky priestor reorganizácia alebo iné porovnateľné riešenie úpadku Emitenta, Emitent nemusí Schôdzu zvolať.

12.1.3. Oznámenie o zvolaní Schôdze a odvolaní Schôdze

Zvolávateľ oznámi konanie Schôdze spôsobom stanoveným v článku 11 týchto Emisných podmienok, a to v lehote najmenej 15 (pätnásť) dní pred dňom jej konania. Ak je zvolávateľom vlastníci Dlhopisov alebo vlastníci Dlhopisov, sú povinní oznámenie o zvolaní Schôdze doručiť Emitentovi na adresu sídla najneskôr do 30 kalendárnych dní pred navrhovaným dátumom Schôdze, aby Emitent mohol zaistiť uverejnenie oznámenia spôsobom stanoveným v čl. 11 týchto Emisných podmienok, a to v lehote najneskôr 15 (pätnásť) dní pred dňom konania Schôdze.

Oznámenie o zvolaní Schôdze musí obsahovať aspoň (i) údaje nutné na jednoznačnú identifikáciu Emitenta, (ii) názov Dlhopisu, Dátum emisie, (iii) miesto, dátum a hodinu konania Schôdze, pričom miestom konania Schôdze môže byť iba miesto v Prahe, dátum konania Schôdze musí pritom pripadať na deň, ktorý je Pracovným dňom, a hodina konania Schôdze nesmie byť skôr než o 11.00 hod., (iv) program rokovania Schôdze, vrátane prípadného návrhu zmeny Emisných podmienok a ich zdôvodnenia a vrátane úplných návrhov uznesení k jednotlivým bodom rokovania a (v) deň, ktorý je Rozhodným dňom pre účasť na Schôdzi. Záležitosti, ktoré neboli zaradené na navrhovaný program rokovania Schôdze, je možné na tejto Schôdzi rozhodnúť len za účasti a so súhlasom všetkých vlastníkov Dlhopisov. Ak odpadne dôvod na zvolanie Schôdze, odvolá ju zvolávateľ rovnakým spôsobom, akým bola zvolaná.

12.2. Osoby oprávnené zúčastňovať sa Schôdze a hlasovať na nej

12.2.1. Rozhodný deň pre účasť na schôdzi

Schôdze sú oprávnení sa zúčastňovať a hlasovať na nej (taká osoba ďalej len „**Osoba oprávnená na účasť na schôdzi**“) iba Vlastníci dlhopisov, ktorí sú v zozname vlastníkov ako Vlastníci dlhopisov evidovaní ku koncu kalendárneho dňa, ktorý o 7 (sedem) kalendárnych dní predchádza dňu konania príslušnej Schôdze („**Rozhodný deň pre účasť na schôdzi**“). Na prevody Dlhopisov uskutočnené po Rozhodnom dni pre účasť na schôdzi sa na účely účasti na Schôdzi neprihliada.

12.2.2. Hlasovacie právo

Osoba oprávnená na účasť na Schôdzi má počet hlasov zodpovedajúci jej podielu na celkovej menovitej hodnote nesplatennej časti Emisie (podľa stavu k Rozhodnému dňu pre účasť na schôdzi). Ak rozhoduje Schôdza o odvolaní Spoločného zástupcu (ako je definovaný nižšie v článku 12.2.3 týchto Emisných podmienok), nemôže Spoločný zástupca (ak je Osobou oprávnenou na účasť na schôdzi) vykonávať hlasovacie právo spojené s Dlhopismi, ktoré vlastní, a jeho hlasovacie práva sa nezapočítavajú do celkového počtu hlasov nutných na to, aby Schôdza bola uznášaniaschopná.

12.2.3. Účasť ďalších osôb na Schôdzi

Emitent je povinný zúčastňovať sa Schôdze, a to buď osobne, alebo prostredníctvom splnomocnenca. Ďalej je oprávnený zúčastňovať sa Schôdze aj Spoločný zástupca a ďalší hostia prizvaní Emitentom.

12.3. Priebeh Schôdze, rozhodovanie Schôdze

12.3.1. Uznášaniaschopnosť

Schôdza je uznášaniaschopná, ak sa jej zúčastnia Osoby oprávnené na účasť na schôdzi, ktoré boli k Rozhodnému dňu pre účasť na schôdzi vlastníkami Dlhopisov, ktorých súhrnná menovitá hodnota predstavuje viac než 30 % (tridsať percent) menovitej hodnoty nesplatennej časti Emisie.

Ak nie je Schôdza, ktorá má rozhodnúť o zmene Emisných podmienok, schopná sa uznášať, zvolávateľ zvolá, ak je to naďalej potrebné, náhradnú Schôdzu tak, aby sa konala do 6 (šiestich) týždňov odo dňa, na ktorý bola zvolaná pôvodná Schôdza. Konanie náhradnej Schôdze s nezmeneným programom rokovania sa oznámi vlastníkom Dlhopisov najneskôr do 15 (pätnástich) dní odo dňa, na ktorý bola zvolaná pôvodná Schôdza. Náhradná Schôdza je schopná sa uznášať bez ohľadu na podmienku uvedenú v predchádzajúcom odseku.

Pred začatím Schôdze je zvolávateľ povinný poskytnúť s cieľom skontrolovať účasť na Schôdzi informáciu o počte všetkých Dlhopisov oprávňujúcich na účasť na tejto Schôdzi. Vlastné Dlhopisy vo vlastníctve Emitenta k Rozhodnému dňu pre účasť na schôdzi sa na účely tohto článku 12.3.1. nezapočítavajú.

12.3.2. Predseda Schôdze

Schôdzi zvolanej Emitentom predsedá predseda menovaný Emitentom. Schôdzi zvolanej vlastníkom Dlhopisov alebo vlastníkami Dlhopisov predsedá predseda zvolený jednoduchou väčšinou hlasov prítomných Osôb oprávnených na účasť na schôdzi, pričom do zvolenia predsedu predsedá Schôdzi osoba určená zvolávateľom a voľba predsedu musí byť prvým bodom programu Schôdze, ktorú nezvoláva Emitent.

12.3.3. Spoločný zástupca

Schôdza môže uznesením zvoliť fyzickú alebo právnickú osobu za spoločného zástupcu. Spoločný zástupca je v súlade so Zákonom o dlhopisoch oprávnený (i) uplatňovať v prospech všetkých vlastníkov Dlhopisov práva spojené s Dlhopismi v rozsahu vymedzenom rozhodnutím Schôdze, (ii) kontrolovať plnenie Emisných podmienok zo strany Emitenta a (iii) ďalej konať v prospech všetkých vlastníkov Dlhopisov a chrániť ich záujmy, a to spôsobom a v rozsahu podľa rozhodnutí Schôdze. Spoločného zástupcu môže Schôdza odvolať rovnakým spôsobom, akým bol zvolený, alebo ho nahradiť iným spoločným zástupcom. Prípadná zmluva o ustanovení spoločného zástupcu vlastníkov Dlhopisov bude verejnosti prístupná na internetových stránkach Emitenta uvedených v článku 11 Emisných podmienok.

12.3.4. Rozhodovanie Schôdze

Schôdza o predložených otázkach rozhoduje formou uznesenia. K prijatiu uznesenia, ktorým sa (i) schvaľuje návrh podľa článku 12.1.2 týchto Emisných podmienok alebo (ii) ustanovuje či odvoláva Spoločný zástupca, je potrebný súhlas aspoň $\frac{3}{4}$ (troch štvrtín) hlasov prítomných Osôb oprávnených na účasť na schôdzi. Ak aplikovateľná právna úprava nestanovuje inak, stačí na prijatie ostatných uznesení jednoduchá väčšina hlasov prítomných Osôb oprávnených na účasť na schôdzi.

12.4. Niektoré ďalšie práva vlastníkov Dlhopisov

12.4.1. Dôsledok hlasovania proti uzneseniu Schôdze, ktorým bol vyslovený súhlas so Zmenou zásadnej povahy

Ak Schôdza súhlasila so Zmenou zásadnej povahy, potom Osoba oprávnená na účasť na schôdzi, ktorá podľa zápisu z tejto Schôdze hlasovala na Schôdzi proti návrhu uznesenia Schôdze, ktorým bol vyslovený

súhlas so Zmenou zásadnej povahy, alebo sa príslušnej Schôdze nezúčastnila („**Žiadateľ**“), môže požadovať splatenie menovitej hodnoty vrátane pomernej časti úrokového výnosu Dlhopisov, ktorých bola vlastníkom k Rozhodnému dňu pre účasť na schôdzi a ktoré od takého okamihu neodcudzila.

Toto právo musí byť žiadateľom uplatnené do 30 (tridsiatich) dní odo dňa sprístupnenia uznesenia Schôdze podľa článku 12.5 týchto Emisných podmienok písomnou žiadosťou („**Žiadosť**“) určenou Emitentovi a odoslanú Emitentovi na adresu sídla, inak zaniká. Vyššie uvedené sumy sa stávajú splatnými 30 (tridsať) dní po dni, kedy bola Žiadosť doručená Emitentovi (taký deň, okrem iných dní takto označených v týchto Emisných podmienkach, taktiež „**Deň predčasnej splatnosti dlhopisov**“), a budú vyplácané v súlade s článkom 6.4 týchto Emisných podmienok.

Ak Schôdza prerokovávala Zmenu zásadnej povahy, musí byť o účasti na Schôdzi a o rozhodnutí Schôdze vyhotovený notársky zápis. Ak Schôdza so Zmenou zásadnej povahy súhlasila, uvedú sa v notárskom zápise mená tých vlastníkov Dlhopisov, ktorí na Schôdzi hlasovali proti návrhu uznesenia Schôdza, ktorým bol vyslovený súhlas so Zmenou zásadnej povahy, a počty kusov Dlhopisov, ktoré každý z týchto vlastníkov Dlhopisov mal vo svojom vlastníctve k Rozhodnému dňu pre účasť na schôdzi.

12.4.2. Náležitosti Žiadosti o predčasné splatenie

V každej Žiadosti podľa článku 12.4.1. týchto Emisných podmienok je nutné uviesť počet kusov Dlhopisov, o ktorých splatenie sa v súlade s článkom 12.4.1. žiada. Žiadosť musí byť písomná, podpísaná Žiadateľom alebo osobami oprávnenými Žiadateľa zastupovať, pričom podpisy musia byť úradne overené. Žiadateľ musí v rovnakej lehote doručiť Emitentovi na adresu sídla aj všetky dokumenty požadované pre vykonanie výplaty podľa článku 6 týchto Emisných podmienok.

V každej Žiadosti podľa článku 12.4.1. týchto Emisných podmienok je nutné uviesť počet kusov Dlhopisov, o ktorých splatenie sa v súlade s článkom 12.4.1 žiada. Žiadosť musí byť písomná, podpísaná Žiadateľom alebo osobami oprávnenými Žiadateľa zastupovať, pričom podpisy musia byť úradne overené. Žiadateľ musí v rovnakej lehote doručiť Emitentovi na adresu sídla aj všetky dokumenty požadované pre vykonanie výplaty podľa článku 6 týchto Emisných podmienok.

12.5. Zápis z rokovania

O rokovaní Schôdze vytvára zvolávateľ, sám alebo prostredníctvom ním poverenej osoby, v lehote 30 (tridsiatich) dní odo dňa konania Schôdze zápis, v ktorom uvedie závery Schôdze, najmä uznesenia, ktoré taká Schôdza prijala. Ak je zvolávateľom Schôdze vlastníkom Dlhopisov alebo Vlastníci dlhopisov, potom musí byť zápis zo Schôdze doručený najneskôr v lehote 30 (tridsiatich) dní odo dňa konania Schôdze taktiež Emitentovi na adresu sídla. Emitent je povinný do 30 (tridsiatich) dní odo dňa konania Schôdze sprístupniť všetky rozhodnutia Schôdze, a to spôsobom, ktorým sprístupnil tieto Emisné podmienky. Zápis zo Schôdze je Emitent povinný uschovať do premlčania práv z Dlhopisov. Zápis zo Schôdze je k dispozícii na nazretie vlastníkom Dlhopisov v bežnom pracovnom čase na adrese sídla Emitenta. Ustanovenie článku 12.4.1. týchto Emisných podmienok o povinnosti vyhotoviť notárske zápisy tým nie je dotknuté.

12.6. Spoločná schôdza

Ak vydal Emitent v rámci Dlhopisového programu viac než jednu emisiu Dlhopisov, môže kvôli prerokovaniu Zmien zásadnej povahy zvolať spoločnú schôdzu vlastníkov Dlhopisov všetkých emisií Dlhopisov. Na spoločnú Schôdzu sa použijú obdobne ustanovenia o Schôdzi s tým, že uznášaniaschopnosť, počet hlasov Osôb oprávnených na účasť na Schôdzi a prijatie uznesení takej Schôdze sa posudzuje oddelene podľa jednotlivých emisií Dlhopisov ako v prípade Schôdze každej takej emisie. V notárskom zápise zo spoločnej Schôdze, ktorá prijala uznesenie o Zmene zásadnej povahy, musia byť počty kusov Dlhopisu pri každej Osobe oprávnenej na účasť na Schôdzi rozlíšené podľa jednotlivých emisií Dlhopisov.

13. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVANIE SPOROV

Dlhopisy budú vydávané na základe platných a účinných právnych predpisov Českej republiky, najmä na základe Zákona o dlhopisoch a Zákona o podnikaní na kapitálovom trhu. Práva a povinnosti vyplývajúce z Dlhopisov sa budú riadiť a vykladať v súlade s právom Českej republiky. Akékoľvek prípadné spory vyplývajúce z Dlhopisov, týchto Emisných podmienok, alebo s nimi súvisiace budú riešené vecne a miestne príslušnými súdmi Českej republiky.

V. FORMULÁR PRE KONEČNÉ PODMIENKY DLHOPISOV

Nižšie je uvedený formulár Konečných podmienok obsahujúcich finálne podmienky ponuky Dlhopisov, ktoré budú vyhotovené pre každú jednotlivú Emisiu vydávanú v rámci tohto Ponukového programu, pre ktorú bude nutné vyhotoviť prospekt cenného papiera.

Konečné podmienky ponuky budú v súlade so zákonom oznámené ČNB a uverejnené rovnakým spôsobom ako Základný prospekt.

Dôležité upozornenie: Nasledujúci text predstavuje formulár Konečných podmienok (bez krycej strany, ktorú budú každé Konečné podmienky obsahovať), obsahujúcich konečné podmienky ponuky danej emisie Dlhopisov, tzn. tých podmienok, ktoré budú pre danú Emisiu špecifické. Ak je v hranatých zátvorkách uvedený jeden alebo viac údajov, bude pre konkrétnu emisiu použitý jeden z uvedených údajov. Ak je v hranatých zátvorkách uvedený symbol „•“, budú chýbajúce údaje doplnené v príslušných Konečných podmienkach. Rozhodujúca bude vždy úprava použitá v príslušných Konečných podmienkach.

KONEČNÉ PODMIENKY Emisie dlhopisov

Tieto konečné podmienky Emisie dlhopisov (ďalej len „**Konečné podmienky**“) predstavujú konečné podmienky ponuky v zmysle čl. 8, ods. 5 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2017/1129, o prospekte, ktorý má byť uverejnený pri verejnej ponuke alebo prijatí cenných papierov na obchodovanie na regulovanom trhu, a o zrušení smernice 2003/71/ES (ďalej len „**Nariadenie 2017/1129**“) vzťahujúcej sa na emisiu nižšie podrobnejšie špecifikovaných dlhopisov (ďalej len „**Dlhopisy**“). Kompletný prospekt Dlhopisov je tvorený (i) týmito Konečnými podmienkami a (ii) Základným prospektom spoločnosti GFF Invest s.r.o., so sídlom Videňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, IČO 094 94 324, zapísanej v obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne, sp. zn. C 119281, LEI 3157004B6N9CNIJ89156 (ďalej len „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím Českej národnej banky č. k. 2022/025779/CNB/570 zo dňa 11.5.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4.5.2023, [v znení dodatku č. [•] schváleného rozhodnutím ČNB č. k. [•] zo dňa [•], ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa [•]] (ďalej len „**Základný prospekt**“). Rozhodnutím o schválení Základného prospektu cenného papiera ČNB iba osvedčuje, že schválený Základný prospekt spĺňa normy týkajúce sa úplnosti, zrozumiteľnosti a súdržnosti požadovanej Nariadením 2017/1129 a ďalšími príslušnými právnymi predpismi, teda že obsahuje nutné informácie, ktoré sú podstatné na to, aby investor informovane posúdil Emitenta a cenné papiere, ktoré majú byť predmetom verejnej ponuky. Investor by mal vždy výhodnosť investície posudzovať na základe znalosti celého obsahu prospektu.

ČNB neposudzuje hospodárske výsledky ani finančnú situáciu Emitenta a schválením Základného prospektu negarantuje budúcu ziskovosť Emitenta ani jeho schopnosť splatiť výnosy alebo menovitú hodnotu cenného papiera.

[Základný prospekt je na účely verejnej ponuky platný počas 12 (dvanástich) mesiacov od jeho právoplatného schválenia ČNB, t. j. do dňa 11. 5. 2023 vrátane. Ak dôjde najneskôr k poslednému dňu platnosti Základného prospektu, t. j. ku dňu 11. 5. 2024 k schváleniu a uverejneniu základného prospektu nadväzujúceho na Základný prospekt („Následný základný prospekt“), bude Emitent, za splnenia ďalších podmienok uvedených v týchto Konečných podmienkach, oprávnený pokračovať vo verejnej ponuke Dlhopisov. Následný základný prospekt a jeho prípadné dodatky budú uverejnené na webových stránkach na adrese www.gffgroup.cz/emise. Investori, ktorí súhlasili s nákupom alebo upísaním Dlhopisov v čase platnosti Základného prospektu, budú mať v tomto prípade právo na odvolanie súhlasu podľa čl. 8 ods. 11, resp. čl. 23 ods. 2 Nariadenia o prospekte. Právo na odvolanie súhlasu majú iba investori, ktorí súhlasili s nákupom alebo upísaním Dlhopisov v čase platnosti Základného prospektu, ak im cenné papiere neboli k okamihu uverejnenia Následného prospektu vydané. Investori sú oprávnení súhlas s kúpou alebo upísaním Dlhopisov odvolať v lehote troch pracovných dní po uverejnení Následného prospektu.]

Konečné podmienky boli vypracované na účely Nariadenia 2017/1129 a je nutné ich vykladať v spojení so Základným prospektom a jeho prípadnými dodatkami, aby bolo možné získať všetky relevantné informácie.

Ku Konečným podmienkam je priložené zhrnutie jednotlivkej emisie.

Tieto Konečné podmienky boli v súlade s Nariadením 2017/1129 uverejnené zhodným spôsobom ako Základný prospekt a jeho prípadné dodatky, t. j. na webových stránkach Emitenta <https://www.gffgroup.cz/> v sekcii „Emisie“, a boli v súlade s právnymi predpismi oznámené ČNB.

Dlhopisy sú vydávané ako [doplniť poradie] emisia v rámci dlhopisového programu Emitenta v maximálnom objeme nesplatených dlhopisov 750.000.000, -- Kč, s dĺžkou trvania programu 10 rokov (ďalej len „Dlhopisový program“). Znenie spoločných emisných podmienok, ktoré sú rovnaké pre jednotlivé Emisie dlhopisov v rámci Dlhopisového programu, je uvedené v kapitole časti IV. „Spoločné emisné podmienky“ v Základnom prospekte schválenom ČNB a uverejnenom Emitentom (ďalej len „Emisné podmienky“).

Výrazy uvedené veľkými písmenami majú rovnaký význam, aký je im priradený v Základnom prospekte, ak nie sú tu definované odlišne.

Investori by mali zvážiť rizikové faktory spojené s investíciou do Dlhopisov, tieto sú uvedené v časti Základného prospektu „Rizikové faktory“.

Tieto Konečné podmienky boli vyhotovené dňa [•] a informácie v nich uvedené sú aktuálne iba k tomuto dňu.

Po dátume týchto Konečných podmienok by záujemcovia o kúpu Dlhopisov mali svoje investičné rozhodnutie založiť nielen na základe týchto Konečných podmienok a Základného prospektu, ale aj na základe ďalších informácií, ktoré mohol Emitent po dátume týchto Konečných podmienok uverejniť, či iných verejne dostupných informácií.

Rozširovanie týchto Konečných podmienok a Základného prospektu a ponuka, predaj alebo kúpa Dlhopisov sú v niektorých krajinách obmedzené zákonom.

ZHRNUTIE EMISIE DLHOPISOV

V tejto časti Konečných podmienok bude uvedené zhrnutie príslušnej Emisie dlhopisov v zmysle Nariadenia 2017/1129.

[•]

DOPLNOK DLHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplnok dlhopisového programu pripravený pre Dlhopisy (ďalej len „**Doplnok dlhopisového programu**“) predstavuje doplnok k Emisným podmienkam ako spoločným emisným podmienkam Dlhopisového programu v zmysle § 11 ods. 3 zákona č. 190/2004 Zb., o dlhopisoch, v platnom znení (ďalej len „**Zákon o dlhopisoch**“).

Tento Doplnok spolu s Emisnými podmienkami tvorí emisné podmienky nižšie špecifikovaných Dlhopisov, ktoré sú vydávané spoločnosťou GFF Invest s.r.o. so sídlom Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, IČO 094 94 324, zapísanej v obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne, sp. zn. C 119281, LEI 3157004B6N9CNIJ89156, v rámci Dlhopisového programu. S Dlhopisovým programom bude možné sa zoznámiť v elektronickej podobe na webových stránkach Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>. Tento Doplnok dlhopisového programu nie je možné posudzovať samostatne, ale iba spoločne s Emisnými podmienkami. Nižšie uvedené parametre Dlhopisov spresňujú a dopĺňajú v súvislosti s touto Emisiou dlhopisov Emisné podmienky uverejnené skôr a vyššie opísaným spôsobom. Podmienky, ktoré sa na nižšie špecifikované Dlhopisy nevzťahujú, sú v nižšie uvedenej tabuľke označené sústvom „nepoužije sa“.

Dlhopisy sú vydávané ako [doplniť poradie] emisia v rámci dlhopisového programu Emitenta v maximálnom objeme nesplatených dlhopisov 750.000.000,- Kč, s dĺžkou trvania programu 10 rokov (ďalej len „Dlhopisový program“).

Výrazy uvedené veľkými písmenami majú rovnaký význam, aký je im priradený v Emisných podmienkach. Dlhopisy sú vydávané podľa Zákona o dlhopisoch.

[**Dôležité upozornenie:** Nasledujúca tabuľka obsahuje vzor Doplnku dlhopisového programu pre danú emisiu dlhopisov, tzn. vzor tej časti emisných podmienok danej emisie, ktorá bude pre takú Emisiu špecifická. Ak je v hranatých zátvorkách uvedený jeden alebo viac údajov, bude pre konkrétnu emisiu použitý jeden z uvedených údajov. Ak je v hranatých zátvorkách uvedený symbol „•“, budú chýbajúce údaje doplnené v príslušných Konečných podmienkach. Číslovanie jednotlivých oddielov Doplnku dlhopisového programu vychádza z číslovania Emisných podmienok, a teda nemusí vždy nadväzovať.]

1. VŠEOBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLHOPISOV	
Názov Dlhopisov:	[•]
ISIN Dlhopisov:	[•]
Podoba Dlhopisov:	listinné
Forma Dlhopisov:	na rad
Číslovanie Dlhopisov:	[•]
Menovitá hodnota jedného Dlhopisu:	[•]
Celková predpokladaná menovitá hodnota emisie Dlhopisov:	[•]
Počet Dlhopisov:	[•] ks
Mena, v ktorej sú Dlhopisy denominované:	[Koruna česká (CZK)/ [•]]
Vykonané ohodnotenie finančnej spôsobilosti emisie Dlhopisov (rating)	nepoužije sa (emisii Dlhopisov nebol pridelený rating)

2. DÁTUM A SPÔSOB ÚPISU EMISIE DLHOPISOV, EMISNÝ KURZ	
Dátum emisie:	[•]
Lehota na upisovanie emisie dlhopisov:	[•]
Emisný kurz k Dátumu emisie:	100 % menovitej hodnoty

Emisný kurz Dlhopisov po Dátume emisie:	K sume zodpovedajúcej 100 % menovitej hodnoty Dlhopisov vydaných po Dátume emisie bude pripočítaný zodpovedajúci alikvotný úrokový výnos za dané výnosové obdobie (do momentu uzavretia zmluvy o úpise)
Spôsob a miesto úpisu Dlhopisov / údaje o osobách, ktoré sa podieľajú na zabezpečení vydania Dlhopisov:	Investori budú môcť Dlhopisy upísať za podmienok čl. 2.3. Emisných podmienok. Vydanie Dlhopisov zabezpečuje Emitent vlastnými silami.
Spôsob a lehota odovzdania Dlhopisov:	Dlhopisy budú odoslané upisovateľom najneskôr do 15 (pätnástich) pracovných dní po platnom a účinnom upísaní Dlhopisov, a to vyznačením vlastníka Dlhopisu prostredníctvom poštovej služby alebo, ak o to upisovateľ požiadava, odovzdaním Dlhopisu osobne v sídle Emitenta v pracovných dňoch od 9.00 do 16.00 hod. Emitent oznámi e-mailom upisovateľovi, že Dlhopisy sú pripravené na vyzdvihnutie alebo boli odoslané prostredníctvom poštovej služby.
Spôsob splatenia emisného kurzu:	Emisný kurz bude splatený v prípade danej jednotlivej emisie vydanéj v mene Kč bezhotovostne na bankový účet Emitenta číslo 64012/5500 alebo v prípade danej jednotlivej emisie vydanéj v inej mene než Kč (napr. EUR) pod týmito platobnými údajmi: IBAN: CZ505500000000000064012, SWIFT kód: RZBCCZPP, a to najneskôr do 5 dní odo dňa uzavretia zmluvy o úpise.

4. VÝNOSY	
Nominálna úroková sadzba:	[*] % p.a.]
Dátum počiatku prvého výnosového obdobia (t. j. Dátum emisie)	[*]
Dátum skončenia každého výnosového obdobia:	[*]

5. SPLATENIE DLHOPISOV	
Deň konečnej splatnosti dlhopisov:	[*]
Predčasné splatenie na žiadosť Vlastníka dlhopisov	[áno, v lehote od [*] do [*] / nie] (pozri čl. 5.3. Emisných podmienok)

12. SCHÔDZA VLASTNÍKOV DLHOPISOV	
Spoločný zástupca Vlastníkov dlhopisov:	[[*] / nebol ustanovený]

PODROBNOSTI O PONUKE

1. Podmienky verejnej ponuky cenných papierov

1.1	Podmienky platné pre ponuku	Podmienky platné pre ponuku sa riadia podmienkami uvedenými v čl. 2.3. Emisných podmienok. Emitent bude Dlhopisy až do celkovej predpokladanej menovitej hodnoty Emisie ponúkať tuzemským zahraničným kvalifikovaným aj iným než
	Celkový, verejne ponúkaný objem	[[•]]
	Krajina, v ktorej verejná ponuka prebieha	Dlhopisy budú distribuované cestou verejnej ponuky v Českej republike. [Emitent ďalej plánuje ponúkať verejne Dlhopisy pri splnení všetkých podmienok pre takú ponuku (napr. oznámenie základného prospektu v danej krajine) v nasledujúcich štátoch EÚ: [[•] / nepoužije sa]
1.2	Lehota verejnej ponuky	[[•]]
1.3	Možnosť znížiť upisované sumy	Pozri čl. 2.3. Emisných podmienok. V prípade dištančného uzatvárania Zmluvy o úpise je Emitent oprávnený objednávkou na úpis Dlhopisov krátiť, a to podľa svojho uváženia. Konečná menovitá hodnota Dlhopisov pridelená jednotlivému upisovateľovi bude uvedená v Potvrdení. Ak už upisovateľ uhradil v prospech Bankového účtu cenu všetkých Dlhopisov pôvodne požadovaných v Objednávke, bude prípadný preplatok upisovateľa odblokovaný a na základe pokynu upisovateľa mu Emitent zašle prípadný preplatok späť bez zbytočného omeškania na účet, z ktorého boli finančné prostriedky odoslané. S Dlhopismi nie je možné začať obchodovať pred týmto Potvrdením.
1.4	Postup pre žiadosť	pozri čl. 2.3. Emisných podmienok. K úpisu Dlhopisov dôjde za splnenia nasledujúcich K dátumu emisie či počas verejnej ponuky Dlhopisu dôjde k uzavretiu zmluvy o úpise medzi upisovateľom a Emitentom (popr. príslušným sprostredkovateľom). Ak sa bude zmluva o úpise uzatvárať dištančným spôsobom, bude uzatvorená tak, že upisovateľ doručí k dátumu emisie či počas verejnej ponuky Dlhopisu priamo Emitentovi na e-mail klient@gffgroup.cz či na e-mail Emitentom určeného sprostredkovateľa fotokópiu podpísanej objednávky v kompletnej podobe (t. j. vrátane všetkých náležitostí, informácií a dokumentov, ktorých poskytnutie Emitent vyžaduje), pričom v takom prípade dištančného uzavretia zmluvy o úpise dôjde k uzavretiu zmluvy o úpise až okamihom, keď upisovateľ dostane fotokópiu Emitentom (popr. príslušným sprostredkovateľom) podpísaného potvrdenia objednávky. Upisovateľ naskenovanú kópiu Emitentom podpísaného Potvrdenia dostane na e-mail uvedený v objednávke či na e-mail, z ktorého bola objednávka doručená.

1.5	Minimálna a maximálna suma žiadosti o úpis	Minimálna suma, za ktorú bude jednotlivý upisovateľ oprávnený upísať Dlhopisy, bude zodpovedať cene jedného Dlhopisu. Maximálna suma, za ktorú bude jednotlivý nadobúdateľ oprávnený upísať Dlhopisy, bude obmedzená predpokladanou celkovou menovitou hodnotou príslušnej Emisie dlhopisov.
1.6	Metóda a lehoty pre splatenie cenných papierov a ich doručenie	Pozri čl. 2.3. Emisných podmienok. Povinnosť upisovateľa najneskôr do 5 dní po uzavretí zmluvy o úpise (v prípade dištančného uzavretia zmluvy je možné uskutočniť úhradu už od momentu doručenia objednávky v kompletnej podobe) zaplatiť cenu objednaných Dlhopisov na bankový účet mene (napr. EUR) IBAN: CZ505500000000000064012, SWIFT kód: RZBCCZPP, kde budú peňažné prostriedky investora zablokované až do vydania Dlhopisov; Dlhopisy budú odoslané upisovateľom najneskôr do 15 (pätnástich) pracovných dní po platnom a účinnom upísaní Dlhopisov, a to prostredníctvom poštovej služby alebo, ak o to upisovateľ požiada, odovzdaním Dlhopisu osobne v sídle Emitenta v pracovných dňoch od 9.00 do 16.00 hod. Emitent oznámi e-mailom upisovateľovi, že Dlhopisy sú pripravené na vyzdvihnutie či boli odoslané prostredníctvom poštovej služby.
1.7	Zverejnenie výsledkov ponuky	Ak dôjde k upísaniu celej príslušnej Emisie, bude o tom Emitent informovať najneskôr do 15 (pätnástich) dní na svojich internetových stránkach https://www.gffgroup.cz/emise . Do 15 (pätnástich) dní po uplynutí Lehoty pre upisovanie emisie dlhopisov a/alebo Dodatočnej lehoty pre upisovanie emisie dlhopisov zverejní Emitent údaj o celkovej menovitej hodnote všetkých vydaných Dlhopisov tvoriacich danú emisiu Dlhopisov na webových stránkach
1.8	Výkon predkupného práva, obchodovateľnosť upisovacích práv a zaobchádzanie s neuplatnenými upisovacími právami	Nepoužije sa. S Dlhopismi nebude spojené predkupné právo ani prednostné práva úpisu.
2. Plán rozdelenia a pridelovania cenných papierov		
2.1	Kategórie potenciálnych investorov	Emitent bude Dlhopisy ponúkať tuzemským a zahraničným kvalifikovaným aj iným než kvalifikovaným investorom.
2.2	Postup pre oznamovanie pridelenej sumy žiadateľom	Pozri čl. 2.3. Emisných podmienok. Konečná menovitá hodnota Dlhopisov pridelená jednotlivému upisovateľovi bude uvedená v Potvrdení. S Dlhopismi nie je možné začať obchodovať pred týmto Potvrdením
3. Stanovenie ceny		
3.1	Cena za ponúkané Dlhopisy	Cena k dátumu emisie: 100 % menovitej hodnoty kupovaných Dlhopisov. Cena po Dátume emisie: 100 % menovitej hodnoty kupovaných Dlhopisov s pripočítaním naakumulovaného zodpovedajúceho alikvotného

		za dané výnosové obdobie do momentu uzavretia zmluvy o úpise.
3.2	Náklady a dane účtované na vrub investorov	Investorom nebudú zo strany Emitenta účtované žiadne náklady. Ak využije Emitent na predaj Dlhopisov sprostredkovateľov, môžu títo sprostredkovatelia účtovať upisovateľom určité poplatky spojené s úpisom Dlhopisov. Ku dňu vyhotovenia Konečných podmienok tieto poplatky [sú Emitentovi známe a predstavujú u finančného sprostredkovateľa [•] výšku [•] / nie sú známe]
4. Umiestnenie a upisovanie		
4.5	Identifikácia finančných sprostredkovateľov, ktorí majú súhlas použiť prospekt Dlhopisov pri následnej ponuke či konečnom umiestnení Dlhopisov	[[•] / nepoužije sa]
	Akokoľvek iné jednoznačné a objektívne podmienky pripojené k súhlasu, ktoré sú relevantné pre použitie prospektu.	[[•] / nepoužije sa]
5. Prijatie na obchodovanie a spôsob obchodovania		
5.1	Prijatie dlhopisov na regulovaný trh, trh pre rast malých a stredných podnikov alebo mnohostranný obchodný systém	Emitent ani iná osoba s jeho súhlasom či vedomím nepožiadala o prijatie Dlhopisov na obchodovanie na trhu pre rast malých a stredných podnikov, regulovanom či inom trhu cenných papierov ani v Českej republike, ani v zahraničí, ani v mnohostrannom obchodnom systéme.
5.2	Regulované trhy, trhy tretích krajín, trhy pre rast malých a stredných podnikov alebo mnohostranné obchodné systémy, na ktorých sú prijaté cenné papiere rovnakej triedy ako ponúkané Dlhopisy	Žiadne cenné papiere rovnakej triedy ako ponúkané Dlhopisy neboli prijaté na regulované trhy, trhy tretích krajín, trhy pre rast malých a stredných podnikov ani mnohostranné obchodné systémy.
5.3	Sprostredkovateľ sekundárneho obchodovania	Žiadna osoba neprijala záväzok konať ako sprostredkovateľ pri sekundárnom obchodovaní so zaistením likvidity pomocou sadzieb ponúk na kúpu a predaj.
6. Doplnujúce údaje		
6.1	Poradcovia	nepoužije sa

6.2	Ďalšie údaje, ktoré overili alebo preskúmali oprávnení audítori	[•] / nepoužije sa]
6.3	Úverové hodnotenia pridelené cenným papierom	Nepoužije sa (emisii Dlhopisov nebol pridelený rating).
6.5	Záujem fyzických a právnických osôb zúčastnených na Emisii/ponuke	[Podľa vedomia Emitenta nemá žiadna z fyzických ani právnických osôb zúčastnených na Emisii či ponuke Dlhopisov na takej Emisii či ponuke záujem, ktorý by bol pre takú Emisiu či ponuku Dlhopisov podstatný, a to s výnimkou záujmu Sprostredkovateľov, ktorí budú za distribúciu Dlhopisov odmeňovaní úplatou, ktorej výška bude individuálne zmluvne stanovená so
6.6	Dôvody ponuky, použitie výnosov a náklady Emisie/ponuky	Dlhopisy sú vydávané s cieľom zaistiť finančné prostriedky pre uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Emitenta. Výťažok emisie bude použitý na nasledujúci účel: poskytovanie peňažných prostriedkov získaných emisiou Dlhopisov jedinému spoločníkovi, t. j. spoločnosti GFF s.r.o., IČO: 075 84 644, so sídlom Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapísanej v obchodnom registri vedenom Krajským súdom v Brne pod sp. zn. 108959, a to formou úverov a/alebo pôžičky. Konkrétne použitie peňažných prostriedkov jediným spoločníkom nie je Emitentovi známe. [Náklady prípravy emisie Dlhopisov boli cca [•] Kč. Náklady na distribúciu budú cca [•] Kč. Čistý výťažok celej emisie Dlhopisov bude rovný emisnému kurzu všetkých vydaných Dlhopisov emisie po odčítaní nákladov na prípravu a distribúciu Emisie, teda [•] Kč. Celý výťažok bude použitý na vyššie uvedený účel.]
6.7	Údaje od tretích strán uvedené v Konečných podmienkach/zdroj informácií	[nepoužije sa] / [Niektoré informácie uvedené v Konečných podmienkach pochádzajú od tretích strán. Také informácie boli presne reprodukované a podľa vedomostí Emitenta a v miere, v ktorej je schopný to zistiť z informácií zverejnených príslušnou treťou stranou, neboli vynechané žiadne skutočnosti, pre ktoré by reprodukované informácie boli nepresné alebo zavádzajúce. Emitent však nezodpovedá za nesprávnosť informácií od tretích strán, ak takú nesprávnosť nemohol pri vynaložení vyššie uvedenej starostlivosti zistiť. <i>[doplniť zdroj informácií]</i>]

7. Osoby zodpovedné za Konečné podmienky		
7.1	Osoby zodpovedné za Konečné podmienky	Osobou zodpovednou za údaje uvedené v týchto Konečných podmienkach je Emitent. Emitent vyhlasuje, že podľa Ich vedomia sú údaje obsiahnuté v Základnom Prospekte sú v súlade so skutočnosťou a že v Základnom prospekte neboli zamlčané žiadne skutočnosti, ktoré by mohli zmeniť jeho význam. Za spoločnosť GFF Invest s.r.o. dňa [•]

	Meno: [•] Funkcia: [•]	
7.2	Interné schválenie emisie Dlhopisov	Vydanie emisie Dlhopisov schválil štatutárny orgán Emitenta dňa [•]

VI. UDELENIE SÚHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU

Emitent sa chystá Dlhopisy ponúkať na úpis v rámci verejnej ponuky sám, prípadne tiež v súčinnosti s tretími osobami oprávnenými poskytovať takú činnosť v Českej republike (obchodník s cennými papiermi, investičný sprostredkovateľ). K dátumu vyhotovenia Základného prospektu žiadna osoba voči Emitentovi neprevzala pevný záväzok Dlhopisy upísať či kúpiť.

Emitent súhlasí s použitím ním pripraveného prospektu akýchkoľvek Dlhopisov pri následnej ponuke, resp. umiestnení, takých Dlhopisov vybranými finančnými sprostredkovateľmi a prijíma zodpovednosť za obsah prospektu zároveň vo vzťahu k neskoršiemu ďalšiemu predaju alebo konečnému umiestneniu cenných papierov akýmkoľvek finančným sprostredkovateľom, ktorému bol poskytnutý súhlas s použitím prospektu.

Podmienkou udelenia tohto súhlasu je poverenie príslušného finančného sprostredkovateľa či sprostredkovateľov následnou ponukou alebo umiestnením akýchkoľvek Dlhopisov, a to v rámci písomnej dohody uzavretej medzi Emitentom a príslušným finančným sprostredkovateľom.

Ku dňu vyhotovenia tohto Základného prospektu nie sú žiadni sprostredkovatelia, ktorí majú povolenie použiť Základný prospekt.

Zoznam a totožnosť (názov a adresa) finančného sprostredkovateľa alebo sprostredkovateľov, ktorí majú povolenie použiť prospekt príslušných Dlhopisov, bude uvedený v príslušných Konečných podmienkach.

Akékoľvek nové informácie o finančných sprostredkovateľoch, ktoré neboli známe v čase schválenia tohto Základného prospektu alebo poprípade podania Konečných podmienok, budú uverejnené na webových stránkach Emitenta <https://www.gffgroup.cz/emise>.

Súhlas s použitím prospektu sa udeľuje na obdobie 12 mesiacov od právoplatného schválenia tohto Základného prospektu zo strany ČNB, t. j. na obdobie od 11. 5. 2023 do 11. 5. 2024. Súhlas sa udeľuje výhradne pre ponuku a umiestnenie Dlhopisov v Českej republike.

Ponukové obdobie, v ktorom môžu poverení finanční sprostredkovatelia uskutočniť neskorší ďalší predaj alebo konečné umiestnenie Dlhopisov, je 12 mesiacov od právoplatného schválenia tohto Základného prospektu zo strany ČNB, t. j. od 11. 5. 2023 do 11. 5. 2024.

V prípade predloženia ponuky finančným sprostredkovateľom poskytne tento finančný sprostredkovateľ investorom údaje o podmienkach ponuky Dlhopisov v čase jej predloženia.

Všetci finanční sprostredkovatelia používajúci prospekt Dlhopisov musia na svojich webových stránkach uviesť, že používajú prospekt v súlade so súhlasom a podmienkami k nemu pripojenými.

VII. ZDANENIE A DEVÍZOVÁ REGULÁCIA V ČESKEJ REPUBLIKE

Budúcim nadobúdateľom Dlhopisov sa odporúča, aby sa poradili so svojimi právnymi a daňovými poradcami o daňových a devízovo právnych dôsledkoch kúpy, predaja a držby Dlhopisov a prijímania platieb úrokov z Dlhopisov podľa daňových a devízových predpisov platných v Českej republike a v krajinách, ktorých sú daňovými rezidentmi, ako aj v krajinách, v ktorých výnosy z držby a predaja Dlhopisov môžu byť zdanené.

Daňové predpisy Českej republiky a daňové predpisy členského štátu investora môžu mať dopad na príjem plynúci z Dlhopisov.

Nasledujúce stručné zhrnutie zdaňovania Dlhopisov a devízovej regulácie v Českej republike vychádza najmä zo zákona č. 586/1992 Zb., o daniach z príjmov, v platnom znení (t. j. v znení novely č. 588/2020 Zb., ktorá nadobudla účinnosť dňa 1. 1. 2021) a súvisiacich právnych predpisov účinných k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu, ako aj z obvyklého výkladu týchto zákonov a ďalších predpisov uplatňovaného českými správnymi úradmi a inými štátnymi orgánmi a známeho Emitentovi k dátumu vyhotovenia tohto Prospektu. Všetky informácie uvedené nižšie sa môžu meniť v závislosti od zmien v príslušných právnych predpisoch, ktoré môžu nastať po tomto dátume, alebo vo výklade týchto právnych predpisov, ktorý môže byť po tomto dátume uplatňovaný.

V prípade zmeny príslušných právnych predpisov alebo ich výkladov v oblasti zdaňovania Dlhopisov oproti režimu uvedenému nižšie bude Emitent postupovať podľa takého nového režimu. Ak bude Emitent na základe zmeny právnych predpisov alebo ich výkladov povinný vykonať zrážky alebo odvody dane z príjmov z Dlhopisov, nevznikne Emitentovi v súvislosti s vykonaním takýchto zrážok alebo odvodov voči vlastníkom Dlhopisov povinnosť doplácať akékoľvek dodatočné sumy ako náhradu za takto vykonané zrážky či odvody.

V nasledujúcom zhrnutí nie sú uvedené daňové dopady súvisiace s držbou alebo predajom Dlhopisov pre investorov, ktorí v Českej republike podliehajú zvláštnemu režimu zdanenia (napr. investičné, podielové alebo penzijné fondy).

V nasledovnom zhrnutí sa predpokladá, že osoba, ktorej je vyplácaný akýkoľvek príjem v súvislosti s Dlhopismi, je skutočným vlastníkom takého príjmu, t. j. napr. nejde o agenta, zástupcu alebo depozitára, ktorí prijímajú také platby na účet inej osoby.

ÚROK

Úrok (ďalej len „**úrok**“) vyplácaný fyzickej osobe podlieha zrážkovej dani vyberanej pri zdroji (t. j. Emitentom pri úhrade úroku). Sadzba tejto zrážkovej dane podľa českých daňových predpisov je 15 %. Ak však je príjmom úroku fyzická osoba, ktorá nie je českým daňovým rezidentom, nevlastní Dlhopisy v Českej republike prostredníctvom stálej prevádzkarne, a zároveň nie je daňovým rezidentom iného členského štátu EÚ alebo ďalších štátov tvoriacich Európsky hospodársky priestor alebo tretieho štátu, s ktorým má Česká republika uzavretú platnú a účinnú medzinárodnú zmluvu o zamedzení dvojitého zdanenia alebo medzinárodnú dohodu o výmene informácií v daňových záležitostiach pre oblasť daní z príjmov vrátane mnohostrannej medzinárodnej zmluvy, je sadzba zrážkovej dane 35 %. V prípade fyzických osôb, ktoré sú českými daňovými rezidentmi, predstavuje vyššie uvedená zrážka dane konečné zdanenie úroku v Českej republike. V prípade fyzických osôb, ktoré nie sú českými daňovými rezidentmi, avšak sú rezidentmi iného štátu EÚ alebo ďalších štátov tvoriacich Európsky hospodársky priestor, a rozhodnú sa zahrnúť úrok do daňového priznania, predstavuje vyššie uvedená zrážka dane zálohu na daň. Fyzická osoba podnikajúca v Českej republike prostredníctvom stálej prevádzkarne je všeobecne povinná podať v Českej republike daňové priznanie.

Úrok vyplácaný právnickej osobe, ktorá je českým daňovým rezidentom, alebo nie je českým daňovým rezidentom, ale vlastní Dlhopisy v Českej republike prostredníctvom stálej prevádzkarne, nepodlieha zrážkovej dani, a tvorí súčasť všeobecného základu dane a podlieha dani z príjmov právnických osôb v sadzbe 19 %. Úrok vyplácaný právnickej osobe, ktorá nie je českým daňovým rezidentom a zároveň nevlastní Dlhopisy v Českej republike prostredníctvom stálej prevádzkarne, podlieha zrážkovej dani vyberanej pri zdroji (t. j. Emitentom pri úhrade úroku). Sadzba tejto zrážkovej dane podľa českých daňových predpisov je 15 %. Ak však je príjmom úroku právnická osoba, ktorá nie je českým daňovým rezidentom, nevlastní Dlhopisy v Českej republike prostredníctvom stálej prevádzkarne, a zároveň nie je daňovým rezidentom iného členského štátu EÚ alebo ďalších štátov tvoriacich Európsky hospodársky priestor alebo tretieho štátu, s ktorým má Česká republika uzavretú platnú a účinnú medzinárodnú zmluvu o zamedzení dvojitého zdanenia alebo medzinárodnú dohodu o výmene informácií v daňových záležitostiach pre oblasť daní z príjmov vrátane mnohostrannej medzinárodnej zmluvy, je sadzba zrážkovej dane 35 %. V prípade právnických osôb, ktoré nie sú českými daňovými rezidentmi, avšak sú rezidentmi iného štátu EÚ alebo ďalších štátov tvoriacich Európsky hospodársky priestor, nevlastnia Dlhopisy v Českej republike prostredníctvom stálej prevádzkarne, a rozhodnú sa zahrnúť úrok do daňového priznania, predstavuje vyššie uvedená zrážka dane zálohu na daň. V

prípade, že úrok plyní českej stálej prevádzkari právnickej osoby, ktorá nie je českým daňovým rezidentom a ktorá zároveň nie je daňovým rezidentom členského štátu EÚ alebo ďalších štátov tvoriacich Európsky hospodársky priestor, je Emitent povinný pri výplate zraziť zaistenie dane vo výške 10 % z tohto príjmu. Správca dane môže, avšak nemusí, považovať daňovú povinnosť poplatníka uskutočnením zrážky podľa predchádzajúcej vety za splnenú. Právnická osoba podnikajúca v Českej republike prostredníctvom stálej prevádzkarne je všeobecne povinná podať v Českej republike daňové priznanie a prípadne zrazené zaistenie dane sa započítava na celkovú daňovú povinnosť.

Zmluva o zamedzení dvojitému zdaneniu medzi Českou republikou a krajinou, ktorej je príjemca úrokov rezidentom, môže zdanenie úroku v Českej republike vylúčiť alebo znížiť sadzbu dane, spravidla za predpokladu, že príjem nie je pričítateľný stálej prevádzkari v Českej republike. Nárok na uplatnenie daňového režimu upraveného zmluvou o zamedzení dvojitému zdaneniu môže byť podmienený preukázaním skutočností dokladajúcich, že sa príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia na príjemcu platby úrokového charakteru skutočne vzťahuje, najmä potvrdením zahraničného správcu dane o tom, že príjemca platby je daňovým rezidentom v príslušnom štáte, a potvrdením o tom, že príjemca úroku je jeho skutočným vlastníkom. Platca úrokov alebo platobný sprostredkovateľ môžu po príjemcovi požadovať poskytnutie údajov potrebných na splnenie oznamovacích povinností podľa smernice EÚ o zdaňovaní príjmov z úspor.

Určité kategórie poplatníkov (napr. nadácia, Garančný fond obchodníkov s cennými papiermi) majú za určitých podmienok nárok na oslobodenie úrokových príjmov od dane z príjmov. Podmienkou pre toto oslobodenie je, že doložia platcovi úroku nárok na toto oslobodenie v dostatočnom predstihu pred jeho výplatom.

ZISKY/STRATY Z PREDAJA

Zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou osobou, ktorá je českým daňovým rezidentom, alebo ktorá nie je českým daňovým rezidentom, ale buď vlastní Dlhopisy v Českej republike prostredníctvom stálej prevádzkarne, alebo jej príjem z predaja Dlhopisov plyní od kupujúceho, ktorý je českým daňovým rezidentom, alebo od českej stálej prevádzkarne kupujúceho, ktorý nie je českým daňovým rezidentom, nepodliehajú zrážkovej dani a zahŕňajú sa do všeobecného základu dane, kde podliehajú dani z príjmov fyzických osôb v progresívnej sadzbe 15 % a 23 % (sadzba 23 % sa použije na základ dane prevyšujúci 48-násobok priemernej mzdy, ktorý pre rok 2023 je 1.935.552,-- Kč). Ak sú príjmy realizované v rámci samostatnej (podnikateľskej) činnosti fyzickej osoby, podliehajú zároveň odvodom na sociálnom a zdravotnom poistení. Straty z predaja Dlhopisov sú u nepodnikajúcich fyzických osôb všeobecne daňovo uznateľné, ledaže sú v tom istom zdaňovacom období zároveň vykázané zdaniteľné zisky z predaja iných cenných papierov; v tom prípade je možné straty z predaja Dlhopisov až do výšky ziskov z predaja ostatných cenných papierov vzájomne započítať.

Zisky z predaja Dlhopisov, ktoré nie sú zahrnuté v obchodnom majetku, sú v prípade fyzických osôb všeobecne oslobodené od dane, ak úhrn príjmov z predaja všetkých cenných papierov a príjmov z podielov pripadajúci na podielový list pri zrušení podielového fondu nepresiahne v zdaňovacom období sumu 100.000,-- Kč. Ďalej sú zisky z predaja Dlhopisov, ktoré neboli zahrnuté v obchodnom majetku, realizované fyzickými osobami všeobecne oslobodené od dane z príjmov, ak medzi nadobudnutím a predajom Dlhopisov uplynú aspoň 3 (tri) roky alebo, v prípade Dlhopisov, ktoré boli zahrnuté do obchodného majetku, uplynuli aspoň 3 (tri) roky od ukončenia činnosti, z ktorej plyní príjem zo samostatnej činnosti.

Zisky z predaja Dlhopisov realizované právnickou osobou, ktorá je českým daňovým rezidentom, alebo ktorá nie je českým daňovým rezidentom, ale buď vlastní Dlhopisy v Českej republike prostredníctvom stálej prevádzkarne, alebo jej príjem z predaja Dlhopisov plyní od kupujúceho, ktorý je českým daňovým rezidentom, alebo od českej stálej prevádzkarne kupujúceho, ktorý nie je českým daňovým rezidentom, sa zahŕňajú do všeobecného základu dane z príjmov právnických osôb a podliehajú dani v sadzbe 19 %. Straty z predaja Dlhopisov sú u týchto osôb všeobecne daňovo uznateľné.

Zisky z predaja Dlhopisov realizované fyzickou alebo právnickou osobou, ktorá nie je českým daňovým rezidentom, nevlastní Dlhopisy v Českej republike prostredníctvom stálej prevádzkarne, a príjem z predaja Dlhopisov jej neplynie od kupujúceho, ktorý je českým daňovým rezidentom, alebo od českej stálej prevádzkarne kupujúceho, ktorý nie je českým daňovým rezidentom, nepodliehajú v Českej republike zdaneniu.

V prípade predaja Dlhopisov fyzickou alebo právnickou osobou, ktorá nie je českým daňovým rezidentom a súčasne nie je daňovým rezidentom členského štátu EÚ alebo ďalších štátov tvoriacich Európsky hospodársky priestor, kupujúcemu, ktorý je českým daňovým rezidentom, alebo fyzickej alebo právnickej osobe, ktorá nie je českým daňovým rezidentom a ktorá zároveň podniká v Českej republike prostredníctvom stálej prevádzkarne, ktorej je úhrada priradená, je kupujúci všeobecne povinný pri úhrade kúpnej ceny Dlhopisov zraziť zaistenie dane z príjmov vo výške 1 % z tohto príjmu. Správca dane môže, avšak nemusí, považovať daňovú povinnosť poplatníka (predávajúceho) uskutočnením zrážky podľa predchádzajúcej vety za splnenú.

Predávajúci, ktorému plynie príjem z predaja Dlhopisov zdaniteľný v Českej republike, je všeobecne povinný podať v Českej republike daňové priznanie, pričom zrazené zaistenie dane sa započítava do jeho celkovej daňovej povinnosti.

Zmluva o zamedzení dvojitému zdaneniu medzi Českou republikou a krajinou, ktorej je predávajúci vlastník Dlhopisov rezidentom, môže zdanenie ziskov z predaja Dlhopisov v Českej republike vylúčiť, vrátane zaistenia dane, spravidla za predpokladu, že nevlastní Dlhopisy prostredníctvom stálej prevádzkarne v Českej republike. Nárok na uplatnenie daňového režimu upraveného zmluvou o zamedzení dvojitého zdanenia môže byť podmienený preukázaním skutočností dokladajúcich, že príslušná zmluva o zamedzení dvojitého zdanenia sa na príjemcu platby skutočne vzťahuje, najmä potvrdením zahraničného správcu dane o tom, že predávajúci je daňovým rezidentom v príslušnom štáte, a potvrdením o tom, že predávajúci je skutočným vlastníkom príjmu z predaja.

DEVÍZOVÁ REGULÁCIA V ČESKEJ REPUBLIKE

Dlhopisy nie sú zahraničnými cennými papiermi. Ich vydávanie a nadobúdanie nie je v Českej republike predmetom devízovej regulácie. V prípade, keď príslušná medzinárodná dohoda o ochrane a podpore investícií uzavretá medzi Českou republikou a krajinou, ktorej rezidentom je príjemca platby, nestanovuje inak, resp. nestanovuje výhodnejšie zaobchádzanie, môžu cudzokrajní Vlastníci Dlhopisov za splnenia určitých predpokladov nakúpiť peňažné prostriedky v cudzej mene za českú menu bez devízových obmedzení a transferovať tak výnos z Dlhopisov, sumy zaplatené Emitentom v súvislosti s uplatnením práva Vlastníkov Dlhopisov na predčasné odkúpenie Dlhopisov Emitentom, prípadne splatenú menovitú hodnotu Dlhopisov, z Českej republiky v cudzej mene.

VIII. VYMÁHANIE SÚKROMNOPRÁVNÝCH NÁROKOV VOČI EMITENTOVI

Text tejto kapitoly VII. „Vymáhanie súkromnoprávných nárokov voči Emitentovi“ je iba zhrnutím určitých právnych súvislostí českého práva týkajúcich sa vymáhania súkromnoprávných nárokov spojených s Dlhopismi voči Emitentovi. Toto zhrnutie neopisuje akékoľvek právne súvislosti vymáhania uvedených nárokov vyplývajúce z práva akéhokoľvek iného štátu než Českej republiky. Toto zhrnutie vychádza z právnych predpisov účinných k dátumu tohto Prospektu a môže podliehať následnej zmene (aj s prípadnými retroaktívnymi účinkami). Informácie uvedené v tejto kapitole sú predložené len ako všeobecné informácie pre charakteristiku právnej situácie a boli získané z verejne prístupných dokumentov. Emitent ani jeho poradcovia nedávajú žiadne vyhlásenie týkajúce sa presnosti alebo úplnosti informácií tu uvedených. Potenciálni nadobúdatelia Dlhopisov by sa nemali spoliehať na informácie tu uvedené a odporúča sa im posúdiť so svojimi právnymi poradcami otázku vymáhania súkromnoprávných záväzkov voči Emitentovi v každom príslušnom štáte.

VYMÁHANIE NÁROKOV V ČESKEJ REPUBLIKE

Emitent udelil súhlas s príslušnosťou Mestského súdu v Prahe v súvislosti s akýmkoľvek súdnym procesom začatým na základe kúpy alebo v súvislosti s držaním Dlhopisov. V dôsledku toho môže byť pre nadobúdateľa Dlhopisov nemožné podať v zahraničí žalobu alebo začať akékoľvek konanie proti Emitentovi alebo požadovať na zahraničných súdoch vydanie súdnych rozhodnutí proti Emitentovi alebo plnenie súdnych rozhodnutí vydaných takými súdmi, ktoré sú založené na ustanoveniach zahraničných právnych predpisov.

V prípadoch, keď Česká republika uzavrela s určitým štátom medzinárodnú zmluvu o uznaní a výkone súdnych rozhodnutí, je zabezpečený výkon súdnych rozhodnutí takého štátu v súlade s ustanovením danej medzinárodnej zmluvy. Pri neexistencii takej zmluvy môžu byť rozhodnutia cudzích súdov uznané a vykonané v Českej republike za podmienok stanovených v zákone č. 91/2012 Zb., o medzinárodnom práve súkromnom, v znení neskorších predpisov. Podľa § 15 tohto zákona nie je možné rozhodnutia súdov cudzieho štátu a rozhodnutia úradov cudzieho štátov o právach a povinnostiach, ktorých by podľa ich súkromnoprávnej povahy rozhodovali v Českej republike súdy, rovnako ako cudzie súdne zmiery a cudzie notárske a iné verejné listiny v týchto veciach (spoločne ďalej taktiež len „**cudzíe rozhodnutia**“) uznať a vykonať, ak (i) vec náleží do výlučnej právomoci českých súdov, alebo ak by konanie nemohlo prebehnúť na žiadnom orgáne cudzieho štátu, keby sa ustanovenie o príslušnosti českých súdov použilo na posúdenie právomoci cudzieho orgánu, ledaže sa účastník konania, proti ktorému cudzie rozhodnutie smeruje, právomoci cudzieho orgánu dobrovoľne podrobil; alebo (ii) o tom istom právnom pomere sa vedie konanie na českom súde a toto konanie bolo začaté skôr, než bolo začaté konanie v cudzine, v ktorom bolo vydané rozhodnutie, ktorého uznanie sa navrhuje; alebo (iii) o tom istom právnom pomere bolo českým súdom vydané právoplatné rozhodnutie alebo ak bolo v Českej republike už uznané právoplatné rozhodnutie orgánu tretieho štátu; alebo (iv) účastníka konania, voči ktorému má byť rozhodnutie uznané, bola odňatá postupom cudzieho orgánu možnosť riadne sa zúčastňovať konania, najmä ak nebolo mu doručené predvolanie alebo návrh na začatie konania; alebo (v) uznanie by sa zjavne priečilo verejnému poriadku; alebo (vi) nie je zaručená vzájomnosť; vzájomnosť sa nevyžaduje, ak nesmeruje cudzie rozhodnutie proti štátnemu občanovi Českej republiky alebo českej právnickej osobe.

Ministerstvo spravodlivosti ČR poskytne súdu na jeho žiadosť oznámenie o vzájomnosti zo strany cudzieho štátu. Také vyhlásenie je pre súdy Českej republiky a iné štátne orgány záväzné. Ak toto vyhlásenie o vzájomnosti nie je vydané voči určitej krajine, neznamená to automaticky, že vzájomnosť neexistuje. Uznanie vzájomnosti v takých prípadoch bude záležať na faktickej situácii uznávania rozhodnutí orgánov Českej republiky v danej krajine.

V súvislosti so vstupom Českej republiky do Európskej únie je v Českej republike priamo aplikovateľné Nariadenie Rady ES č. 1215/2012 zo dňa 12. decembra 2012 o príslušnosti a uznávaní a výkone súdnych rozhodnutí v občianskych a obchodných veciach („**Nariadenie Brusel**“). Na základe Nariadenia Brusel sú súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v členských štátoch EÚ (s výnimkou Dánska, vo vzťahu, na ktorý sa použije aj naďalej Bruselský dohovor a protokol z roku 1971) v občianskych a obchodných veciach vykonateľné v Českej republike a, naopak, súdne rozhodnutia vydané súdnymi orgánmi v Českej republike v občianskych a obchodných veciach sú vykonateľné v členských štátoch EÚ.

Ďalej, ak požiada strana podľa predpisu Európskych spoločenstiev alebo medzinárodnej zmluvy, na ktorej ratifikáciu dal parlament Českej republiky súhlas a ktorou je Česká republika viazaná („**medzinárodná zmluva**“), aby o uznanie cudzieho rozhodnutia, inej verejnej listiny alebo súdneho zmiery („**rozhodnutie**“) bolo rozhodnuté vo zvláštnom konaní, rozhodne súd o uznaní rozsudkom.

Súčasne s návrhom na vyhlásenie vykonateľnosti môže byť podaný aj návrh na nariadenie výkonu rozhodnutia alebo exekúcie podľa zvláštneho právneho predpisu (občianskeho súdneho poriadku či exekučného poriadku). Rozhodnutie nemôže nadobudnúť právoplatnosť vo výroku nariaďujúcom výkon rozhodnutia alebo exekúciu skôr než vo výroku, ktorým sa rozhodnutie vyhlasuje za vykonateľné.

Súdy Českej republiky by však meritórne nepojednávali o žalobe vznesenej v Českej republike na základe akéhokoľvek porušenia verejnoprávných predpisov ktoréhokoľvek štátu okrem Českej republiky zo strany Emitenta, najmä o akejkolvek žalobe pre porušenie akéhokoľvek zahraničného zákona o cenných papieroch.

IX. HISTORICKÉ FINANČNÉ ÚDAJE

1. AUDITOVANÁ RIADNA ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA KU DŇU 31. 12. 2020 VYPRACOVANÁ V SÚLADE S ČESKÝMI ÚČTOVNÝMI PREDPISMI VRÁTANE SPRÁVY AUDÍTOR

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO
AUDÍTORA
k účtovnej závierke za rok 2020

GFF Invest,
spoločnosť s ručením obmedzeným,
Viedeňská 188/119d,
Dolní Heršpice - Brno, PSČ 619 00

Obsah správy:

- I) Správa nezávislého audítora
- II) Prílohy - účtovná závierka

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

určená majiteľom spoločnosti GFF Invest s.r.o.

Výrok audítora

Vykonali sme audit účtovnej závierky spoločnosti **GFF Invest s.r.o.**, IČO: 094 94 324 so sídlom Vídeňská 188/119 d, Dolní Heršpice - Brno, PSČ 619 00 zostavenej na základe českých účtovných predpisov, ktorá sa skladá zo súvahy k 31. 12. 2020, výkazu ziskov a strát za obdobie končiace 31. 12. 2020, prehľadu o peňažných tokoch ku dňu 31. 12. 2020 a prílohy tejto účtovnej závierky, ktorá obsahuje opis použitých podstatných účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie. Údaje o spoločnosti sú uvedené v úvodnej časti prílohy tejto účtovnej závierky.

Podľa nášho názoru účtovná závierka podáva verný a poctivý obraz aktív a pasív spoločnosti GFF Invest s.r.o. k 31. 12. 2020, nákladov, výnosov aj výsledkov jej hospodárenia a peňažných tokov za obdobie končiace 31. 12. 2020 v súlade s českými účtovnými predpismi.

Základ pre výrok

Audit sme vykonali v súlade so zákonom o audítoroch a štandardmi Komory audítorov Českej republiky pre audit, ktorými sú medzinárodné štandardy pre audit prípadne doplnené a upravené súvisiacimi aplikačnými doložkami. Zodpovednosť audítora stanovená týmito predpismi je podrobnejšie opísaná v oddiele „Zodpovednosť audítora za audit priebežnej účtovnej závierky“. V súlade so zákonom o audítoroch a Etickým kódexom prijatým Komorou audítorov Českej republiky sme od spoločnosti **GFF Invest s.r.o.** (ďalej už len „Spoločnosť“) , nezávislí a splnili sme aj ďalšie etické povinnosti vyplývajúce z uvedených predpisov. Domnievame sa, že dôkazné informácie, ktoré sme zhromaždili, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre vyjadrenie nášho výroku.

Zodpovednosť štatutárnych orgánov Spoločnosti za účtovnú závierku

Štatutárny orgán Spoločnosti zodpovedá za zostavenie účtovnej závierky podávajúcej verný a poctivý obraz v súlade s českými účtovnými predpismi a za taký vnútorný kontrolný systém, ktorý považuje za nutný pre zostavenie účtovnej závierky tak, aby neobsahovala významné (materiálne) nesprávnosti spôsobené podvodom alebo chybou.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán Spoločnosti povinný posúdiť, či je Spoločnosť schopná nepretržite trvať, a ak je to relevantné, opísať v prílohe účtovnej závierky záležitosti týkajúce sa jej nepretržitého trvania a použitia predpokladu nepretržitého trvania pri zostavení priebežnej účtovnej závierky, s výnimkou prípadov, keď je plánované ukončenie jej činnosti, resp. keď nemá inú reálnu možnosť, než tak urobiť.

Za dohľad nad procesom účtovného výkazníctva v spoločnosti zodpovedá štatutárny orgán.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Úlohou audítora je získať primeranú istotu, že účtovná závierka ako celok neobsahuje významnú (materiálnu) nesprávnosť spôsobenú podvodom alebo chybou a vydať správu audítora obsahujúcu výrok. Primeraná miera istoty je veľká miera istoty, avšak nie je zárukou, že audit vykonaný v súlade s vyššie uvedenými predpismi vo všetkých prípadoch v priebežnej účtovnej závierke odhalí prípadnú existujúcu významnú (materiálnu) nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodov alebo chýb a považujú sa za významné (materiálne), ak je možné reálne predpokladať, že by jednotlivito alebo v súhrne mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia, ktoré používatelia účtovnej závierky na jej základe prijmu.

Pri vykonávaní auditu v súlade s vyššie uvedenými predpismi je povinnosťou audítora uplatňovať počas celého auditu odborný úsudok a zachovávať profesijný skepticizmus. Ďalej je povinnosťou audítora:

- Identifikovať a vyhodnotiť riziká významnej (materiálnej) nesprávosti priebežnej účtovnej závierky spôsobené podvodom alebo chybou, navrhnúť a vykonať audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získať dostatočné a vhodné dôkazné informácie, aby som na ich základe mohol vyjadriť výrok. Riziko, že neodhalím významnú (materiálnu) nesprávnosť, ku ktorej došlo v dôsledku podvodu, je vyššie než riziko neodhalenia významnej (materiálnej) nesprávosti spôsobenej chybou, pretože súčasťou podvodu môžu byť tajné dohody, falšovanie, úmyselné opomenutia, nepravdivé vyhlásenia alebo obchádzanie vnútorných kontrol.
- Zoznámiť sa s vnútorným kontrolným systémom Spoločnosti relevantným pre audit v takom rozsahu, aby som mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné s ohľadom na dané okolnosti, nie aby som mohol vyjadriť názor na účinnosť vnútorného kontrolného systému.
- Posúdiť vhodnosť použitých účtovných pravidiel, primeranosť vykonaných účtovných odhadov a informácie, ktoré v tejto súvislosti štatutárny orgán Spoločnosti uviedol v prílohe účtovnej závierky.
- Posúdiť vhodnosť použitia predpokladu nepretržitého trvania pri zostavení účtovnej závierky štatutárnym orgánom a to, či s ohľadom na zhromaždené dôkazné informácie existuje významná (materiálna) neistota vyplývajúca z udalostí alebo podmienok, ktoré môžu významne pochybníť schopnosť Spoločnosti trvať nepretržite. Ak dôjdeme k záveru, že taká významná (materiálna) neistota existuje, je našou povinnosťou upozorniť v našej správe na informácie uvedené v tejto súvislosti v prílohe účtovnej závierky, a ak tieto informácie nie sú dostatočné, vyjadriť modifikovaný výrok. Závery audítora týkajúce sa schopnosti Spoločnosti trvať nepretržite vychádzajú z dôkazných informácií, ktoré sme získali do dátumu vydania správy audítora. Avšak budúce udalosti alebo podmienky môžu viesť k tomu, že Spoločnosť stratí schopnosť trvať nepretržite.
- Vyhodnotiť celkovú prezentáciu, členenie a obsah účtovnej závierky vrátane prílohy a ďalej to, či účtovná závierka zobrazuje podkladové transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k vernému zobrazeniu.

Povinnosťou audítora je informovať štatutárny orgán Spoločnosti okrem iného o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a o významných zisteniach, ktoré sme v jeho priebehu zaznamenali, vrátane zistených významných nedostatkov vo vnútornom kontrolnom systéme.

Overenie vykonali a správu predkladajú

AUDIT MORAVA s.r.o.

Milotická 458/14

155 21 Praha 5

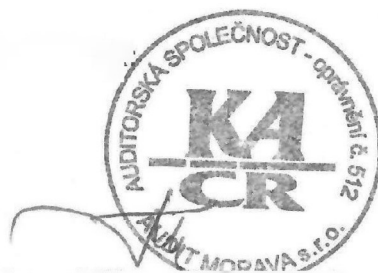
Audítorská spoločnosť

Člen Komory audítorov Českej republiky,

Ing. Pavel Halamíček, Ph.D.,

Člen Komory audítorov Českej republiky, evidenčné číslo oprávnenia V Prahe

dňa 1. 12. 2021



PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Spracované v súlade s vyhláškou č.
500/2002 Zb. v znení neskorších predpisov

(výkaz cash-flow)

ku dňu 31. 12. 2020

(v celých tisícoch Kč)

IČO

09494324

Obchodná firma alebo iný názov účtovnej jednotky

GFF Invest a.s.

Sídlo, bydlisko alebo miesto podnikania účtovnej jednotky

Výdeňská 188/119d

Dolní Heršpice

619 00 Brno

Označenie	TEXT	Skutočnosť v účtovnom období	
		bežnom	minulom
P.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	0	0
Peňažné toky z hlavnej zárobkovej činnosti (prevádzkova činnosť)			
Z.	Účtovný zisk alebo strata pred zdanením	-167	0
A. 1	Upravy o nepeňažné operácie	-10	0
A. 1 1	Odpisy stálych aktív a umorovanie opravnej položky k nadobudnutému majetku	0	0
A. 1 2	Zmena stavu opravných položiek, rezerv	0	0
A. 1 3	Zisk z predaja stálych aktív	0	0
A. 1 4	Výnosy z podielov na zisku	0	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výnimkou úrokov zahŕňaných do ocenenia dlhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	-10	0
A. 1 6	Prípadné úpravy o ostatné nepeňažné operácie	0	0
A. *	Cistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti pred zdanením a zmenami pracovného kapitálu	-177	0
A. 2	Zmeny stavu nepeňažných zložiek pracovného kapitálu	2	0
A. 2 1	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti, prechodných účtov aktív	0	0
A. 2 2	Zmena stavu krátkodobých záväzkov z prevádzkovej činnosti, prechodných účtov pasív	2	0
A. 2 3	Zmena stavu zásob	0	0
A. 2 4	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku nespádajúceho do peňažných prostr. a ekvivalentov	0	0
A. **	Cistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti pred zdanením	-175	0
A. 3	Vyplatené úroky s výnimkou úrokov zahŕňaných do ocenenia dlhodobého majetku	0	0
A. 4	Prijaté úroky	10	0
A. 5	Zaplatená daň z príjmov a domerania dane za minulé obdobia	0	0
A. 6	Prijaté podiely na zisku	0	0
A. ***	Cistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	-165	0
Peňažné toky z investičnej činnosti			
B. 1	Výdavky spojené s nadobudnutím stálych aktív	0	0
B. 2	Prijmy z predaja stálych aktív	-810	0
B. 3	Pôžičky a úvery spriazneným osobám	0	0
B. ***	Cistý peňažný tok vzťahujúci sa k investičnej činnosti	-810	0
Peňažné toky z finančných činností			
C. 1	Dopady zmien dlhodobých resp. krátkodobých záväzkov	0	0
C. 2	Dopady zmien vlastného kapitálu na peňažné prostriedky a ekvivalenty	1 000	0
C. 2 1	Zvýšenie peňažných prostriedkov z dôvodov zvýšenia základného imania, ážia a fondov zo zisku.	1 000	0
C. 2 2	Vyplatenie podielov na vlastnom kapitáli spoločníkom	0	0
C. 2 3	Dalšie vklady peňažných prostriedkov spoločníkov a akcionárov	0	0
C. 2 4	Úhrada straty spoločníkmi	0	0
C. 2 5	Priame platby na vrub fondov	0	0
C. 2 6	Vyplatené podiely na zisku vrátane zaplatenej dane	0	0
C. ***	Cistý peňažný tok vzťahujúci sa k finančnej činnosti	1 000	0
F.	Cisté zvýšenie resp. zníženie peňažných prostriedkov	25	0
R.	Stav peňažných prostriedkov a pen. ekvivalentov na konci účtovného obdobia	25	0

Datum 16.5.2021

GFF Invest s.r.o.

Výdeňská 188/119d, Dolní Heršpice

619 00 Brno

IČ: 09494324, DIČ: CZ09494324

SÚVAHA
(BILANCIA)
ku dňu 31. 12. 2020
(v celých tisícoch Kč)

IČO

09494324

Označenie	Názov	Číslo riadka	Brutto	Korekcia	Netto	Minulé obdobie netto
A.	AKTÍVA SPOLU	1	835	0	835	0
A.A.	Pohľadávky za upísané základné imanie	2	0	0	0	0
A. B.	Stále aktíva	3	0	0	0	0
A. B.I.	Dlhodobý nehmotný majetok	4	0	0	0	0
A. B.I.1.	Nehmotné výsledky výskumu a vývoja	5	0	0	0	0
A. B.I.2.	Oceniteľné práva	6	0	0	0	0
A. B.I.2.1.	Softvér	7	0	0	0	0
A. B.I.2.2.	Ostatné oceniteľné práva	8	0	0	0	0
A. B.I.3.	Goodwill	9	0	0	0	0
A. B.I.4.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	10	0	0	0	0
A. B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlhodobý nehmotný majetok a nedokončený nehmotný majetok	11	0	0	0	0
A. 8.1.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlhodobý majetok	12	0	0	0	0
A. 8.1.5.2.	Nedokončený dlhodobý nehmotný majetok	13	0	0	0	0
A. B.II.	Dlhodobý hmotný majetok	14	0	0	0	0
A. B.II.1.	Pozemky a stavby	15	0	0	0	0
A. B.II.1.1.	Pozemky	16	0	0	0	0
A. 8.II.1.2.	Stavby	17	0	0	0	0
A. B.II.2.	Hmotné hnuťelné veci a ich súbory	18	0	0	0	0
A. B.II.3.	Oceňovací rozdiel k nadobudnutému majetku	19	0	0	0	0
A. B.II.4.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	20	0	0	0	0
A. B.II.4.1.	Pestovateľské celky trvalých porastov	21	0	0	0	0
A. B.II.4.2.	Dospelé zvieratá a ich skupiny	22	0	0	0	0
A. B.II.4.3.	Iný dlhodobý hmotný majetok	23	0	0	0	0
A. B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlhodobý hmotný majetok a nedokončený dlhodobý hmotný majetok	24	0	0	0	0
A. B.II.5.1.	Poskytnutie zálohy na dlhodobý hmotný majetok	25	0	0	0	0
A. B.II.5.2.	Nedokončený dlhodobý hmotný majetok	26	0	0	0	0
A. B.III.	Dlhodobý finančný majetok	27	0	0	0	0
A. B.III.1.	Podiely – ovládaná alebo ovládajúca osoba	28	0	0	0	0
A. B.III.2.	Výpožičky a úvery – ovládaná alebo ovládajúca osoba	29	0	0	0	0
A. B.III.3.	Podiely – podstatný vplyv	30	0	0	0	0


Označenie	Názov	Číslo riadka	Brutto	Korekcia	Netto	Minulé obdobie netto
A.B.III.4.	Výpožičky a úvery – podstatný vplyv	31	0	0	0	0
A.B.III.5.	Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	32	0	0	0	0
A.B.III.6.	Výpožičky a úvery – ostatné	33	0	0	0	0
A.B.III.7.	Ostatný dlhodobý finančný majetok	34	0	0	0	0
A.B.III.7.1.	Iný dlhodobý finančný majetok	35	0	0	0	0
A.B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlhodobý finančný majetok	36	0	0	0	0
A. C.	Obežné aktíva	37	835	0	835	0
A. C.I.	Zásoby	38	0	0	0	0
A. C.I.1	Materiál	39	0	0	0	0
A. C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
A. C.I.3.	Výrobky a tovar	41	0	0	0	0
A. C.I.3.1.	Výrobky	42	0	0	0	0
A. C.I.3.2.	Tovar	43	0	0	0	0
A. C.I.4.	Mladé a ostatné zvieratá a ich skupiny	44	0	0	0	0
A. C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
A. C.II.	Pohľadávky	46	810	0	810	0
A. C.II.1.	Dlhodobé pohľadávky	47	810	0	810	0
A. C.II.1.1.	Pohľadávky z obchodných vzťahov	48	0	0	0	0
A. C.II.1.2.	Pohľadávky – ovládaná alebo ovládajúca osoba	49	0	0	0	0
A. C.II.1.3.	Pohľadávky – podstatný vplyv	50	0	0	0	0
A. C.II.1.4.	Odložená daňová pohľadávka	51	0	0	0	0
A. C.II.1.5.	Pohľadávky – ostatné	52	810	0	810	0
A. C.II.1.5.1.	Pohľadávky voči spoločníkom	53	0	0	0	0
A. C.II.1.5.2.	Dlhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
A. C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktívne	55	0	0	0	0
A. C.II.1.5.4.	Iné pohľadávky	56	810	0	810	0
A. C.II.2.	Krátkodobé pohľadávky	57	0	0	0	0
A. C.II.2.1.	Pohľadávky z obchodných vzťahov	58	0	0	0	0
A. C.II.2.2.	Pohľadávky – ovládaná alebo ovládajúca osoba	59	0	0	0	0
A. C.II.2.3.	Pohľadávky – podstatný vplyv	60	0	0	0	0
A. C.II.2.4.	Pohľadávky – ostatné	61	0	0	0	0
A. C.II.2.4.1.	Pohľadávky voči spoločníkom	62	0	0	0	0
A. C.II.2.4.2.	Sociálne zabezpečenie a zdravotné poistenie	63	0	0	0	0
A. C.II.2.4.3.	Štát – daňové pohľadávky	64	0	0	0	0
A. C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0	0	0
A. C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktívne	66	0	0	0	0
A. C.II.2.4.6.	Iné pohľadávky	67	0	0	0	0
A. C.II.3	Časové rozlíšenie aktív	68	0	0	0	0
A. C.II.3.1	Náklady budúcich období	69	0	0	0	0

Označenie	Názov	Číslo riadka	Brutto	Korekcia	Netto	Minulé obdobie netto
A. C.II.3.2	Komplexné náklady budúcich období	70	0	0	0	0
A. C.II.3.3.	Príjmy budúcich období	71	0	0	0	0
A. C.III.	Krátkodobý finančný majetok	72	0	0	0	0
A. C.III.1.	Podiely – ovládaná alebo ovládajúca osoba	73	0	0	0	0
A. C.III.2.	Ostatný krátkodobý finančný majetok	74	0	0	0	0
A. C.IV.	Peňažné prostriedky	75	25	0	25	0
A. C.IV.1.	Peňažné prostriedky v pokladni	76	0	0	0	0
A. C.IV.2.	Peňažné prostriedky na účtoch	77	25	0	25	0
A. D.	Časove rozlíšenie aktív	78	0	0	0	0
A. D.1.	Náklady budúcich období	79	0	0	0	0
A. D.2.	Komplexné náklady budúcich období	80	0	0	0	0
A. D.3.	Príjmy budúcich období	81	0	0	0	0

Označenie	Názov	Číslo riadka	Netto	Minulé obdobie netto
P.	PASÍVA SPOLU	82	835	0
P. A.	Vlastný kapitál	83	833	0
P. A.I.	Základné imanie	84	1 000	0
P. A.I.1.	Základné imanie	85	1 000	0
P. A.1.2.	Vlastné podiely	86	0	0
P. A.I.3.	Zmeny základného kapitálu	87	0	0
P. A.II.	Ážio a kapitálové fondy	88	0	0
P. A.8.1.	Ážio	89	0	0
P. A.11.2.	Kapitálové fondy	90	0	0
P. A.II.2.1.	Ostatné kapitálové fondy	91	0	0
P. A.II.2.2.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/-)	92	0	0
P. A.11.2.3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri premenách obchodných korporácií (+/-)	93	0	0
P. A.II.2.4.	Rozdiely z premien obchodných korporácií (+/-)	94	0	0
P. A.II.2.5.	Rozdiely z ocenení pri premenách obchodných korporácií (+/-)	95	0	0
P. A. III.	Fondy zo zisku	96	0	0
P. A.III.1.	Ostatné rezervné fondy	97	0	0
P. A.III.2.	Štatutárne a ostatné fondy	98	0	0
P. A.IV.	Výsledok hospodárenia z minulých rokov (+1-)	99	0	0
P. A.IV.1.	Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov (+/-)	100	0	0
P. A.IV.2.	Iný výsledok hospodárenia minulých rokov	101	0	0
P. A.V.	Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	102	-167	0
P. A.VI.	Rozhodnuté o zálohovej výplate podielu zo zisku	103	0	0
P. B+C	CUDZIE ZDROJE	104	2	0
P. B.	Rezervy	105	0	0
P. B.1.	Rezervy na dôchodky a podobné záväzky	106	0	0
P. B.2.	Rezerva na daň z príjmov	107	0	0
P. B.3.	Rezervy podľa zvláštnych právnych predpisov	108	0	0
P. B.4.	Ostatné rezervy	109	0	0
P. C.	Záväzky	110	2	0
P. C.I.	Dlhodobé záväzky	111	0	0
P. C.I.1.	Vydané dlhopisy	112	0	0
P. C.I.1.1.	Vymeniteľné dlhopisy	113	0	0
P. C.I.1.2.	Ostatné dlhopisy	114	0	0
P. C.I.2.	Záväzky voči úverovým inštitúciám	115	0	0
P. C.1.3.	Dlhodobé prijaté zálohy	116	0	0
P. C.I.4.	Záväzky z obchodných vzťahov	117	0	0
P. C.I.5.	Dlhodobé zmenky na úhradu	118	0	0
P. C.I.6.	Záväzky – ovládaná alebo ovládajúca osoba	119	0	0
P. C.1.7.	Záväzky – podstatný vplyv	120	0	0

Označenie	Názov	Číslo riadka	Netto	Minulé obdobie netto
P. C.I.8.	Odložený daňový záväzok	121	0	0
P. C.I.9.	Závazky – ostatné	122	0	0
P. C.I.9.1.	Závazky voči spoločníkom	123	0	0
P. C.I.9.2.	Dohadné účty pasívne	124	0	0
P. C.1.9.3.	Iné závazky	125	0	0
P. C.11.	Krátkodobé závazky	126	2	0
P. C.II.1.	Vydané dlhopisy	127	0	0
P. C.II.1.1.	Vymeniteľné dlhopisy	128	0	0
P. C.II.1.2.	Ostatné dlhopisy	129	0	0
P. C.II.2.	Závazky voči úverovým inštitúciám	130	0	0
P. C.II.3.	Krátkodobé prijaté zálohy	131	0	0
P. 0.II.4.	Závazky z obchodných vzťahov	132	2	0
P. C.II.5.	Krátkodobé zmenky na úhradu	133	0	0
P. C.II.6.	Závazky – ovládaná alebo ovládajúca osoba	134	0	0
P. C.II.7.	Závazky – podstatný vplyv	135	0	0
P. C.II.8.	Závazky ostatné	136	0	0
P. C.II.8.1.	Závazky voči spoločníkom	137	0	0
P. C.11.8.2.	Krátkodobé finančné výpomoci	138	0	0
P. C.II.8.3.	Závazky voči zamestnancom	139	0	0
P. C.II.8.4.	Závazky zo sociálneho zabezpečenia a zdravotného poistenia	140	0	0
P. C.11.8.5.	Štát – daňové záväzky a dotácie	141	0	0
P. C.II.8.6.	Dohadné účty pasívne	142	0	0
P. C.II.8.7.	Iné závazky	143	0	0
P. C.III.	Časové rozlíšenie pasív	144	0	0
P. C.III.1	Výdavky budúcich období	145	0	0
P. C.III.2	Výnosy budúcich období	146	0	0
P. D.	Časové rozlíšenie pasív	147	0	0
P. D.1.	Výdavky budúcich období	148	0	0
P. D.2.	Výnosy budúcich období	149	0	0

Právna forma účtovnej jednotky	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Predmet podnikania alebo inej činnosti	Správa vlastného majetku

Okamih zostavenia	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou
16.5.2020		GFF Invest s.r.o. Viedeňská 188/119d, Dolní Heršpice 619 00 Brno IČ: 09494324, DIČ: CZ09494324

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

od 01. 01. 2020 do 31. 12. 2020

(v celých tisícoch Kč)


IČO

09494324

Označenie	Názov	Číslo riadka	Aktuálne účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
I.	Tržby z predaja výrobkov a služieb	1	0	0
II.	Tržby za predaj tovaru	2	0	0
A.	Výkonová spotreba	3	161	0
A. 1.	Náklady vynaložené na predaný tovar	4	0	0
A.2.	Spotreba materiálu a energie	5	0	0
A.3.	Služby	6	161	0
B.	Zmena stavu vlastnej činnosti (+ /-)	7	0	0
C.	Aktivácia (-)	8	0	0
D.	Osobné náklady	9	0	0
D.1.	Mzdové náklady	10	0	0
D.2.	Náklady na sociálne zabezpečenie, zdravotné poistenie a ostatné náklady	11	0	0
D.2.1.	Náklady na sociálne zabezpečenie a zdravotné poistenie	12	0	0
D.2.2.	Ostatné náklady	13	0	0
E.	Úpravy hodnôt v prevádzkovej oblasti	14	0	0
E.1.	Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	0	0
E.1.2.	Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17	0	0
E.2.	Úpravy hodnôt zásob	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnôt pohľadávok	19	0	0
III.	Ostatné prevádzkové výnosy	20	0	0
III.1.	Tržby z predaného dlhodobého majetku	21	0	0
III.2.	Tržby z predaného materiálu	22	0	0
III.3.	Iné prevádzkové výnosy	23	0	0
F.	Ostatné prevádzkové náklady	24	15	0
F.1.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	25	0	0
F.2.	Zostatková cena predaného materiálu	26	0	0
F.3.	Dane a poplatky	27	15	0
F.4.	Rezervy v prevádzkovej oblasti a komplexné náklady budúcich období	28	0	0
F.5.	Iné prevádzkové náklady	29	0	0
*	Prevádzkový výsledok hospodárenia (+/-)	30	-176	0
IV.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku – podiely	31	0	0

Označenie	Názov	Číslo riadka	Aktuálne účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
IV.1.	Výnosy z podielov – ovládaná alebo ovládajúca osoba	32	0	0
IV.2.	Ostatné výnosy z podielov	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na predané podiely	34	0	0
V.	Výnosy ostatného dlhodobého finančného majetku	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatného dlhodobého majetku – ovládaná alebo ovládajúca osoba	36	0	0
V.2.	Ostatné výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku	37	0	0
H.	Náklady súvisiace s ostatným dlhodobým finančným majetkom	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	10	0
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná alebo ovládajúca osoba	40	10	0
VI.2.	Ostatné výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
I.	Úpravy hodnôt a rezervy vo finančnej oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	0	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná alebo ovládajúca osoba	44	0	0
J.2.	Ostatné nákladové úroky a podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatné finančné výnosy	46	0	0
K.	Ostatné finančné náklady	47	1	0
*	Finančný výsledok hospodárenia (+/-)	48	9	0
**	Výsledok hospodárenia pred zdanením (+/-)	49	-167	0
L.	Daň z príjmov	50	0	0
L.1.	Daň z príjmov splatná	51	0	0
L.2.	Daň z príjmov odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledok hospodárenia po zdanení (+1-)	53	-167	0
M.	Prevod podielu na výsledku hospodárenia spoločníkom	54	0	0
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie (+/-)	55	-167	0
*	Čistý obrat za účtovné obdobie	56	10	0

Právna forma účtovnej jednotky	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Predmet podnikania alebo inej činnosti	Správa vlastného majetku

Okamih zostavenia	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou
16. 5. 2022		GFF Invest s.r.o. Viděnská 188/119d, Dolní Heršpice 619 00 Brno IČ: 09494324, DIČ: CZ09494324

GFF Invest s.r.o., IČO 09494324, Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Priloha k účtovnej závierke zostavená k 31. 12. 2020

PRÍLOHA K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

zostavená k 31. 12. 2020

GFF Invest s.r.o.

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

I. Základné údaje

Účtovné obdobie: 01. 01. 2020 – 31. 12. 2020

Názov: GFF Invest s.r.o.
Sídlo organizácie: Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Spracovanie závierky: 16. 05. 2021
Kategória ÚJ: mikro
Štatutárny orgán
Konateľ:

MARTIN PODOBA, dát. nar. 19. septembra 1987
Srbská 2639/46, Královo Pole, 612 00 Brno
Deň vzniku funkcie: 8. septembra 2020

Hlavná činnosť: predaj emitovaných dlhopisov a investície do
projektov Spoločníci:

GFF s.r.o., IČO: 075 84644
Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Vklad: 1 000 000 Kč, splatené 100 %

II. Všeobecné účtovné zásady

II.1. Dlhodobý majetok

Nevyskytuje sa

II.2. Cenné papiere a podiely

Podaná žiadosť o nadlimitnú emisiu dlhopisov na ČNB. Emisia platná

od 01. 02. 2021. II.3. Zásoby

Nevyskytujú sa

II.4. Pohľadávky

Keďže nie sú pohľadávky po splatnosti, nie sú vytvárané opravné položky.

II.5. Cudzomenové transakcie

Sú prepočítané denným kurzom ČNB

II.6. Časové rozlíšenie

Spoločnosť vytvára podľa zákona o účtovníctve časové rozlíšenie nákladov a výnosov.

**GFF Invest s.r.o., IČO 09494324, Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00
Brno Příloha k účtovnej závierke zostavená k 31. 12. 2020**

III. Doplnujúce údaje k výkazom

III.1. Dlhodobý majetok

žiadne ďalšie doplnujúce údaje nie sú.

III.4. Dlhodobé záväzky

Organizácia neeviduje žiadne dlhodobé záväzky so splatnosťou dlhšou než 5 rokov od súvahového dňa.

III.5. Majetok neuvedený v súvahe

Žiadny majetok neuvedený v súvahe.

III.6. Záväzky nevykázané v súvahe

Organizácia neeviduje žiadne záväzky, ktoré by k súvahovému dňu neboli vykázané v súvahe.

III.7. Osobné náklady

Priemerný počet zamestnancov

Priemerný počet zamestnancov
v roku 2020 0

Priemerný počet zamestnancov
v roku 2019 0

z toho členov riadiacich orgánov

Priemerný počet riadiacich pracovníkov
v roku 2020

Priemerný počet riadiacich pracovníkov
v roku 2019 0

Osobné náklady na zamestnancov, z toho na členov
riadiacich orgánov

	2020 v tis. Kč		2019 v tis. Kč	
	Osobné náklady na zamestnancov	Osobné náklady na členov riadiacich orgánov	Osobné náklady na zamestnancov	Osobné náklady na členov riadiacich orgánov
Mzdové náklady	0	0	0	0

III.13. Výsledok hospodárenia a daň z príjmu

Za rok 2020 organizácia vykazuje účtovnú stratu 166 991,02 Kč

III.14. Významné udalosti medzi súvahovým dňom a okamihom zostavenia účtovnej závierky Nevyskytuje sa

V Brne dňa 16. 05. 2021



GFF Invest s.r.o.

Vídeňská 188/119d, Dolní
619 00 Brno
IČO: 09494324, DIČ: CZ09494324

2. AUDITOVANÁ RIADNA ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA KU DŇU 31. 12. 2021 VYPRACOVANÁ V
SÚLADE S ČESKÝMI ÚČTOVNÝMI PREDPISMI VRÁTANE SPRÁVY AUDÍTOR

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO
AUDÍTORA
k účtovnej závierke za rok 2021**

**GFF Invest,
spoločnosť s ručením obmedzeným,
Viedeňská 188/119d,
Dolní Heršpice - Brno, PSČ 619 00**

Obsah správy:

- 1) Správa nezávislého audítora
- II) Prílohy – účtovná závierka

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

určená majiteľovi spoločnosti GFF Invest s.r.o.

Výrok audítora

Vykonalí sme audit účtovnej závierky spoločnosti **GFF Invest s.r.o.**, IČO: 094 94 324 so sídlom Vídeňská 188/119 d, Dolní Heršpice - Brno, PSČ 619 00 zostavenej na základe českých účtovných predpisov, ktorá sa skladá zo súvahy k 31. 12. 2021, výkazu ziskov a strát za obdobie končiace 31. 12. 2021, prehľadu o peňažných tokoch ku dňu 31. 12. 2021 a prílohy tejto účtovnej závierky, ktorá obsahuje opis použitých podstatných účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie. Údaje o spoločnosti sú uvedené v úvodnej časti prílohy tejto účtovnej závierky.

Podľa nášho názoru účtovná závierka podáva verný a poctivý obraz aktív a pasív spoločnosti GFF Invest s.r.o. k 31. 12. 2021, nákladov, výnosov a výsledku jej hospodárenia za obdobie končiace 31. 12. 2021 v súlade s českými účtovnými predpismi.

Základ pre výrok

Audit sme vykonali v súlade so zákonom o audítoroch a štandardmi Komory audítorov Českej republiky pre audit, ktorými sú medzinárodné štandardy pre audit prípadne doplnené a upravené súvisiacimi aplikačnými doložkami. Zodpovednosť audítora stanovená týmito predpismi je podrobnejšie opísaná v oddiele „Zodpovednosť audítora za audit priebežnej účtovnej závierky. V súlade so zákonom o audítoroch a Etickým kódexom prijatým Komorou audítorov Českej republiky sme od spoločnosti **GFF Invest s.r.o.** (ďalej už len „Spoločnosť“), nezávislí a splnili sme aj ďalšie etické povinnosti vyplývajúce z uvedených predpisov. Domnievame sa, že dôkazné informácie, ktoré sme zhromaždili, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre vyjadrenie nášho výroku.

Zodpovednosť štatutárnych orgánov Spoločnosti za účtovnú závierku

Štatutárny orgán Spoločnosti zodpovedá za zostavenie účtovnej závierky podávajúcej verný a poctivý obraz v súlade s českými účtovnými predpismi a za taký vnútorný kontrolný systém, ktorý považuje za nutný na zostavenie účtovnej závierky tak, aby neobsahovala významné (materiálne) nesprávnosti spôsobené podvodom alebo chybou.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán Spoločnosti povinný posúdiť, či je Spoločnosť schopná nepretržite trvať, a ak je to relevantné, opísať v prílohe účtovnej závierky záležitosti týkajúce sa jej nepretržitého trvania a použitia predpokladu nepretržitého trvania pri zostavení priebežnej účtovnej závierky, s výnimkou prípadov, keď je plánované ukončenie jej činnosti, resp. keď nemá inú reálnu možnosť, než tak urobiť.

Za dohľad nad procesom účtovného výkazníctva v spoločnosti zodpovedá štatutárny orgán.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Úlohou audítora je získať primeranú istotu, že účtovná závierka ako celok neobsahuje významnú (materiálnu) nesprávnosť spôsobenú podvodom alebo chybou a vydať správu audítora obsahujúcu výrok. Primeraná miera istoty je veľká miera istoty, avšak nie je zárukou, že audit vykonaný v súlade s vyššie uvedenými predpismi vo všetkých prípadoch v priebežnej účtovnej závierke odhalí prípadnú existujúcu významnú (materiálnu) nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodov alebo chýb a považujú sa za významné (materiálne), ak

je možné reálne predpokladať, že by jednotlivo alebo v súhrne mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia, ktoré používatelia účtovnej závierky na jej základe prijmu.

Pri vykonávaní auditu v súlade s vyššie uvedenými predpismi je povinnosťou audítora uplatňovať počas celého auditu odborný úsudok a zachovávať profesijný skepticizmus. Ďalej je povinnosťou audítora:

Identifikovať a vyhodnotiť riziká významnej (materiálnej) nesprávnosti priebežnej účtovnej závierky spôsobené podvodom alebo chybou, navrhnúť a vykonať audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získať dostatočné a vhodné dôkazné informácie, aby som na ich základe mohol vyjadriť výrok. Riziko, že neodhalím významnú (materiálnu) nesprávnosť, ku ktorej došlo v dôsledku podvodu, je väčšie než riziko neodhalenia významnej (materiálnej) nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože súčasti podvodu môžu byť tajné dohody, falšovanie, úmyselné opomenutia, nepravdivé vyhlásenia alebo obchádzanie vnútorných kontrol.

Zoznámiť sa s vnútorným kontrolným systémom Spoločnosti relevantným pre audit v takom rozsahu, aby som mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné s ohľadom na dané okolnosti, nie aby som mohol vyjadriť názor na účinnosť vnútorného kontrolného systému.

Posúdiť vhodnosť použitých účtovných pravidiel, primeranosť vykonaných účtovných odhadov a informácie, ktoré v tejto súvislosti štatutárny orgán Spoločnosti uviedol v prílohe účtovnej uzávierky. Posúdiť vhodnosť použitia predpokladu nepretržitého trvania pri zostavení účtovnej závierky štatutárnym orgánom a to, či s ohľadom na zhromaždené dôkazné informácie existuje významná (materiálna) neistota vyplývajúca z udalostí alebo podmienok, ktoré môžu významne spochybníť schopnosť Spoločnosti trvať nepretržite. Ak dôjdeme k záveru, že taká významná (materiálna) neistota existuje, je našou povinnosťou upozorniť v našej správe na informácie uvedené v tejto súvislosti v prílohe účtovnej závierky, a ak tieto informácie nie sú dostatočné, vyjadriť modifikovaný výrok. Závery audítora týkajúce sa schopnosti Spoločnosti trvať nepretržite vychádzajú z dôkazných informácií, ktoré sme získali do dátumu vydania správy audítora. Avšak budúce udalosti alebo podmienky môžu viesť k tomu, že Spoločnosť stratí schopnosť trvať nepretržite.

Vyhodnotiť celkovú prezentáciu, členenie a obsah účtovnej závierky vrátane prílohy a ďalej to, či účtovná závierka zobrazuje podkladové transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k vernému zobrazeniu.

Povinnosťou audítora je informovať štatutárny orgán Spoločnosti okrem iného o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a o významných zisteniach, na ktoré sme v jeho priebehu prišli, vrátane zistených významných nedostatkov vo vnútornom kontrolnom systéme.

Overenie vykonali a správu predkladajú

AUDIT MORAVA s.r.o.

Milotická 458/14

155 21 Praha 5

Audítorská spoločnosť

Člen Komory audítorov Českej republiky.

Ing. Pavel Halamíček, Ph.D.,

Člen Komory audítorov Českej republiky, evidenčné číslo oprávnenia 10

V Prahe dňa 31. 8. 2022



SÚVAHA
(BILANCIA)
ku dňu 31.12.2021
(v celých tisícoch Kč)

Obchodná firma alebo iný
názov účtovnej jednotky
GFF Invest s.r.o.

Sídlo, bydlisko alebo miesto
podnikania účtovnej jednotky
**Vídeňská 188/119d Brno - Dolní
Heršpice 61900**

IČO
09494324

Označenie	Názov	Číslo riadka	Brutto	Korekcia	Netto	Minulé obdobie netto
A	AKTÍVA SPOLU	1	19 179	0	19 179	835
AA.	Pohľadávky za upísané základné imanie	2	0	0	0	0
AB.	Stále aktíva	3	0	0	0	0
AB.L	Dlhodobý nehmotný majetok	4	0	0	0	0
AB.I.I.	Nehmotné výsledky výskumu a vývoja	5	0	0	0	0
AB.L2.	Oceniteľné práva	6	0	0	0	0
AB.1.2.1.	Softvér	7	0	0	0	0
AB.1.2.2.	Ostatné oceniteľné práva	8	0	0	0	0
AB.I.3.	Goodwill	9	0	0	0	0
AB.I.4.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	10	0	0	0	0
AB.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlhodobý nehmotný majetok a nedokončený nehmotný majetok	11	0	0	0	0
AB.1.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlhodobý majetok	12	0	0	0	0
AB.1.5.2.	Nedokončený dlhodobý nehmotný majetok	13	0	0	0	0
AB.II.	Dlhodobý hmotný majetok	14	0	0	0	0
AB.II.I.	Pozemky a stavby	15	0	0	0	0
AB.II.1.1.	Pozemky	16	0	0	0	0
AB.II.1.2.	Stavby	17	0	0	0	0
AB.11.2.	Hmotné hnuiteľné veci a ich súbory	18	0	0	0	0
AB.II.3	Oceňovací rozdiel k nadobudnutému majetku	19	0	0	0	0
AB.II.4.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	20	0	0	0	0
AB.II.4.1.	Pestovateľské celky trvalých porastov	21	0	0	0	0
AB.II.4.2,	Dospelé zvieratá a ich skupiny	22	0	0	0	0
AB.II.4.3,	Iný dlhodobý hmotný majetok	23	0	0	0	0
AB.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlhodobý hmotný majetok a nedokončený dlhodobý hmotný majetok	24	0	0	0	0
AB.II.5.1.	Poskytnutie zálohy na dlhodobý hmotný majetok	25	0	0	0	0
AB.11.5.2,	Nedokončený dlhodobý hmotný majetok	26	0	0	0	0
AB.III.	Dlhodobý finančný majetok	27	0	0	0	0
AB.III.1.	Podiely – ovládaná alebo ovládajúca osoba	28	0	0	0	0
AB.III.2.	Výpožičky a úvery – ovládaná alebo ovládajúca osoba	29	0	0	0	0
AB.III.3.	Podiely – podstatný vplyv	30	0	0	0	0

Označenie	Názov	Číslo riadka	Brutto	Korekcia	Netto	Minulé obdobie netto
A B.111.4.	Výpožičky a úvery – podstatný vplyv	31	0	0	0	0
A B.III.5.	Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	32	0	0	0	0
A B.III.6.	Výpožičky a úvery – ostatné	33	0	0	0	0
A B.111.7.	Ostatný dlhodobý finančný majetok	34	0	0	0	0
A B. 111.7.1.	Iný dlhodobý finančný majetok	35	0	0	0	0
A B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlhodobý finančný majetok	36	0	0	0	0
A C.	Obežné aktíva	37	19 179	0	19 179	835
A CL	Zásoby	38	0	0	0	0
A C.I.I.	Materiál	39	0	0	0	0
A C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
A C.L3.	Výrobky a tovar	41	0	0	0	0
A C.1.3.1.	Výrobky	42	0	0	0	0
A C.I.3.2.	Tovar	43	0	0	0	0
A C.I.4.	Mladé a ostatné zvieratá a ich skupiny	44	0	0	0	0
A C I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
A C II.	Pohľadávky	46	15 318	0	15 318	810
A CII I.	Dlhodobé pohľadávky	47	15 318	0	15 318	810
A C .11.1 1.	Pohľadávky z obchodných vzťahov	48	0	0	0	0
A C.11.1.2,	Pohľadávky – ovládaná alebo ovládajúca osoba	49	0	0	0	0
A C 11.1.3.	Pohľadávky – podstatný vplyv	50	0	0	0	0
A C.II.1.4.	Odložená daňová pohľadávka	51	0	0	0	0
A C.II.1.5.	Pohľadávky – ostatné	52	15 318	0	15 318	810
A C.II.1.5.1.	Pohľadávky voči spoločníkom	53	0	0	0	0
A C.II.1.5.2.	Dlhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
A C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktívne	55	0	0	0	0
A C.II.1.5.4.	Iné pohľadávky	56	15 318	0	15 318	810
A C.II.2.	Krátkodobé pohľadávky	57	0	0	0	0
A C.11.2.1.	Pohľadávky z obchodných vzťahov	58	0	0	0	0
A C.11.2.2.	Pohľadávky – ovládaná alebo ovládajúca osoba	59	0	0	0	0
A C.11.2.3.	Pohľadávky – podstatný vplyv	60	0	0	0	0
A C.11.2.4.	Pohľadávky – ostatné	61	0	0	0	0
A C.11.2.4.1.	Pohľadávky voči spoločníkom	62	0	0	0	0
A C.11.2.4.2.	Sociálne zabezpečenie a zdravotné poistenie	63	0	0	0	0
A C.II.2.4.3.	Štát – daňové pohľadávky	64	0	0	0	0
A C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0	0	0
A C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktívne	66	0	0	0	0
A C.II.2.4.6.	Iné pohľadávky	67	0	0	0	0
A C.II.3	Časové rozlíšenie aktív	68	0	0	0	0
A C.II.3.1	Náklady budúcich období	69	0	0	0	0

Označenie	Názov	Číslo riadka	Brutto	Korekcia	Netto	Minulé obdobie netto
AC II 3.2	Komplexné náklady budúcich období	70	0	0	0	0
AC.II.3.3.	Príjmy budúcich období	71	0	0	0	0
AC III	Krátkodobý finančný majetok	72	0	0	0	0
AC. 111.1	Podiely – ovládaná alebo ovládajúca osoba	73	0	0	0	0
AC.111.2.	Ostatný krátkodobý finančný majetok	74	0	0	0	0
AC.IV.	Peňažné prostriedky	75	3 861	0	3 861	25
AC.IV.I.	Peňažné prostriedky v pokladni	76	0	0	0	1
AC.IV.2.	Peňažné prostriedky na účtoch	77	3 861	0	3 861	24
AD.	Časove rozlíšenie aktív	78	0	0	0	0
AD I.	Náklady budúcich období	79	0	0	0	0
AD.2.	Komplexné náklady budúcich období	80	0	0	0	0
AD.3.	Príjmy budúcich období	81	0	0	0	0

Označenie	Názov	Číslo riadka	Aktuálne obdobie	Minulé účtovné obdobie
P	PASÍVA SPOLU	82	19 179	835
P A.	Vlastný kapitál	83	-1 533	833
P A.L	Základné imanie	84	1 000	1 000
P A.1.1.	Základné imanie	85	1 000	1 000
P A.1.2.	Vlastné podiely	86	0	0
P A.1.3.	Zmeny základného kapitálu	87	0	0
P A.II.	Ážio a kapitálové fondy	88	0	0
P A.II.I.	Ážio	89	0	0
P A.11.2.	Kapitálové fondy	90	0	0
P A.II.2.1.	Ostatné kapitálové fondy	91	0	0
P A.11.2.2.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/-)	92	0	0
P A.11.2.3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri premenách obchodných korporácií (+/-)	93	0	0
P A.11.2.4.	Rozdiely z premien obchodných korporácií (+/-)	94	0	0
P A.11.2.5.	Rozdiely z ocenení pri premenách obchodných korporácií (+/-)	95	0	0
P A.III.	Fondy zo zisku	96	0	0
P A.III.I.	Ostatné rezervné fondy	97	0	0
P A.III.2.	Štatutárne a ostatné fondy	98	0	0
P A.IV.	Výsledok hospodárenia z minulých rokov (+1-)	99	-165	0
P A.IV.1.	Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov (+/-)	100	-165	0
P A.IV.2.	Iný výsledok hospodárenia minulých rokov	101	0	0
P A.V.	Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	102	-2 368	-167
P A.VI.	Rozhodnuté o zálohovej výplate podielu zo zisku	103	0	0
P B+C	CUDZIE ZDROJE	104	20 105	2
P B.	Rezervy	105	0	0
P B.I.	Rezervy na dôchodky a podobné záväzky	106	0	0
P B.2.	Rezerva na daň z príjmov	107	0	0
P B.3.	Rezervy podľa zvláštnych právnych predpisov	108	0	0
P B.4.	Ostatné rezervy	109	0	0
P C.	Záväzky	110	20 105	2
P C.I.	Dlhodobé záväzky	111	19 869	0
P C.I.I.	Vydané dlhopisy	112	19 840	0
P C.I.1.1.	Vymeniteľné dlhopisy	113	0	0
P c.I.12.	Ostatné dlhopisy	114	19 840	0
P C.1.2.	Záväzky voči úverovým inštitúciám	115	0	0
P C.I.3.	Dlhodobé prijaté zálohy	116	0	0
P C.I.4.	Záväzky z obchodných vzťahov	117	0	0
P C.I.5.	Dlhodobé zmenky na úhradu	118	0	0
P C.I.6.	Záväzky – ovládaná alebo ovládajúca osoba	119	0	0
P C.I.7.	Záväzky – podstatný vplyv	120	0	0

Označenie	Názov	Číslo riadka	Aktuálne obdobie	Minulé účtovné obdobie
P C.I.8.	Odložený daňový záväzok	121	0	0
P C.I.9.	Závazky – ostatné	122	29	0
P C.1.9.1.	Závazky voči spoločníkom	123	0	0
P C.I.9.2.	Dohadné účty pasívne	124	29	0
P C.I.9.3.	Iné záväzky	125	0	0
P C.II.	Krátkodobé záväzky	126	236	2
P C.II.I.	Vydané dlhopisy	127	0	0
P C.II.1.1,	Vymeniteľné dlhopisy	128	0	0
P C.II.1.2,	Ostatné dlhopisy	129	0	0
P C.II.2.	Závazky voči úverovým inštitúciám	130	0	0
P C.II.3.	Krátkodobé prijaté zálohy	131	0	0
P C.II.4.	Závazky z obchodných vzťahov	132	62	2
P C.II.5.	Krátkodobé zmenky na úhradu	133	0	0
P C.II.6.	Závazky – ovládaná alebo ovládajúca osoba	134	0	0
P C.II.7.	Závazky – podstatný vplyv	135	0	0
P C.II.8.	Závazky ostatné	136	174	0
P C.II.8.1.	Závazky voči spoločníkom	137	0	0
P C.II.8.2.	Krátkodobé finančné výpomoci	138	0	0
P C.11.8.3.	Závazky voči zamestnancom	139	7	0
P C.II.8.4.	Závazky zo sociálneho zabezpečenia a zdravotného poistenia	140	0	0
P C.II.8.5.	Štát – daňové záväzky a dotácie	141	1	0
P C.II.8.6,	Dohadné účty pasívne	142	0	0
P C.II.8.7.	Iné záväzky	143	166	0
P C.III.	Časové rozlíšenie pasív	144	0	0
P C.III.I	Výdavky budúcich období	145	0	0
P C 111.2	Výnosy budúcich období	146	0	0
P D.	Časové rozlíšenie pasív	147	607	0
P D.I.	Výdavky budúcich období	148	607	0
P D.2.	Výnosy budúcich období	149	0	0

Právna forma účtovnej jednotky	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Predmet podnikania alebo inej činnosti	Správa vlastného majetku

Okamih zostavenia	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou
02.05.22 12:27		<p>GFF Invest s.r.o. Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice 619 00 Brno IČ: 09494324, DIČ: CZ09494324 -2-</p>

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

ku dňu 31. 12. 2021
(v celých tisícoch Kč)

Obchodná firma alebo iný názov
účtovnej jednotky
GFF Invest s.r.o.

Sídlo, bydlisko alebo miesto
podnikania účtovnej jednotky
**Vídeňská 188/119d Brno - Dolní
Heršpice 61900**

IČO
09494324

Označenie	Názov	Číslo riadka	Aktuálne obdobie	Minulé účtovné obdobie
1.	Tržby z predaja výrobkov a služieb	1	0	0
II.	Tržby za predaj tovaru	2	0	0
A.	Výkonová spotreba	3	2 516	161
A.1.	Náklady vynaložené na predaný tovar	4	0	0
A.2.	Spotreba materiálu a energie	5	0	0
A.3.	Služby	6	2 516	161
B.	Zmena stavu vlastnej činnosti (+1-)	7	0	0
C.	Aktivácia (-)	8	0	0
D.	Osobné náklady	9	102	0
D.1.	Mzdové náklady	10	102	0
D.2.	Náklady na sociálne zabezpečenie, zdravotné poistenie a ostatné náklady	11	0	0
D.2.1.	Náklady na sociálne zabezpečenie a zdravotné poistenie	12	0	0
D.2.2.	Ostatné náklady	13	0	0
E.	Úpravy hodnôt v prevádzkovej oblasti	14	0	0
E.1.	Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	0	0
E.1.1.	Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	0	0
E.1.2.	Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17	0	0
E.2.	Úpravy hodnôt zásob	18	0	0
E.3.	Úpravy hodnôt pohľadávok	19	0	0
III.	Ostatné prevádzkové výnosy	20	0	0
III.1.	Tržby z predaného dlhodobého majetku	21	0	0
111.2.	Tržby z predaného materiálu	22	0	0
111.3.	Iné prevádzkové výnosy	23	0	0
F.	Ostatné prevádzkové náklady	24	10	15
F.1.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	25	0	0
F.2.	Zostatková cena predaného materiálu	26	0	0
F.3.	Dane a poplatky	27	10	15
F.4.	Rezervy v prevádzkovej oblasti a komplexné náklady budúcich období	28	0	0
F.5.	Iné prevádzkové náklady	29	0	0
*	Prevádzkový výsledok hospodárenia (+i-)	30	-2 628	-176
IV.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku – podiely	31	0	0

Označenie	Názov	Číslo riadka	Aktuálne účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
IV.1.	Výnosy z podielov – ovládaná alebo ovládajúca osoba	32	0	0
IV.2.	Ostatné výnosy z podielov	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na predané podiely	34	0	0
V.	Výnosy ostatného dlhodobého finančného majetku	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatného dlhodobého majetku – ovládaná alebo ovládajúca osoba	36	0	0
V.2.	Ostatné výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku	37	0	0
H.	Náklady súvisiace s ostatným dlhodobým finančným majetkom	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	550	10
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná alebo ovládajúca osoba	40	0	0
VI.2.	Ostatné výnosové úroky a podobné výnosy	41	550	10
I.	Úpravy hodnôt a rezervy vo finančnej oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	312	0
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná alebo ovládajúca osoba	44	0	0
J.2.	Ostatné nákladové úroky a podobné náklady	45	312	0
VII.	Ostatné finančné výnosy	46	62	0
K.	Ostatné finančné náklady	47	40	1
*	Finančný výsledok hospodárenia (+/-)	48	260	9
**	Výsledok hospodárenia pred zdanením (+/-)	49	-2 368	-167
L.	Daň z príjmov	50	0	0
L.1.	Daň z príjmov splatná	51	0	0
L.2.	Daň z príjmov odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledok hospodárenia po zdanení (+1-)	53	-2 368	-167
M.	Prevod podielu na výsledku hospodárenia spoločníkom	54	0	0
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie (+/-)	55	-2 368	-167
*	Čistý obrat za účtovné obdobie	56	612	10

Právna forma účtovnej jednotky	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Predmet podnikania alebo inej činnosti	Správa vlastného majetku

Okamih Podpisový záznam osoby zodpovednej za
zostavenia zostavenie

02.05.22

12:28

Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo fyzickej osoby, ktorá
je účtovnou jednotkou

GFF Invest s.r.o.
Viedeňská 188/119d, Dolní Heršpice
619 00 Brno
IČ: 09494324, DIČ: CZ09494324
-2-

PRÍLOHA K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

zostavená k 31. 12. 2021

GFF Invest s.r.o.

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

I. Základné údaje

Účtovné obdobie: 1. 1. 2021 -31. 12. 2021

Názov: GFF Invest s.r.o.
Sídlo organizácie: Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Spracovanie závierky: 2. 5. 2022
Kategória ÚJ: mi kro
Štatutárny orgán:
Konateľ:

MARTIN PODOBA, dát. nar. 19. septembra
1987 Srbská 2639/46, Královo Pole, 612 00
Brno Deň vzniku funkcie: 8. septembra 2020

Hlavná
činnosť: emisia vlastných dlhopisov a následné investovanie do
projektov v skupine

Spoločník:

GFF s.r.o., IČO: 075 84 644
Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Vklad: 1.000.000,- Kč, splatené: 100 %
Obchodný podiel: 100 %

Základný kapitál: 1000000 Kč
Splatené: 100 %

II. Všeobecné účtovné zásady

2.1.. Dlhodobý majetok Nevyskytuje sa.

2.2. . Cenné papiere a podiely

Spoločnosť v roku 2021 emitovala dlhopisy v predpokladanej celkovej hodnote emisie 100.000 tis. Kč so splatnosťou 1/2027. Účtovná hodnota predaných dlhopisov je 19.840 tis. Kč.

2.3.. Zásoby

Nevyskytujú sa.

2.4. . Pohľadávky

Spoločnosť vykazuje pohľadávky, ktoré sú uvedené v súvahe.

2.5.. Cudzomenové transakcie

Sú prepočítané denným kurzom ČNB.

2.6.. Časové rozlíšenie

Spoločnosť vytvára podľa zákona o účtovníctve časové rozlíšenie nákladov a výnosov.

III. Doplnujúce údaje k výkazom

IV.. 1. Dlhodobý majetok

Žiadne doplnujúce údaje nie sú.

111.4. Dlhodobé záväzky

Žiadne doplnujúce údaje nie sú.

111.5. Majetok neuvedený v súvahe

Žiadny majetok neuvedený v súvahe.

111.6. Záväzky nevykázané v súvahe

Organizácia neeviduje žiadne záväzky, ktoré by k súvahovému dňu neboli vykázané v súvahe.

111.7. Osobné náklady

Priemerný počet zamestnancov

Priemerný počet zamestnancov v roku 2021

0

z toho členov riadiacich orgánov

Priemerný počet riadiacich pracovníkov v roku
2021

0

Osobné náklady na zamestnanca, z toho na členov riadiacich orgánov

111.13. Výsledok hospodárenia a daň z príjmu

2021 v tis. Kč

Osobné náklady na zamestnancov	Osobné náklady na členov riadiacich orgánov
--------------------------------	---

Mzdové náklady

102,4 tis. Kč

Za rok 2021 organizácia vykazuje účtovnú stratu vo výške 2.367.687,– Kč.

111.14. Významné udalosti medzi súvahovým dňom a okamihom zostavenia účtovnej závierky

Nevyskytujú sa

V Brne 2. 5. 2022

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

Spracované v súlade s vyhláškou č 500/2002 Zb.
v znení neskorších predpisov

PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH
(výkaz cash-flow) ku dňu 31.12.2021
(v celých tisícoch Kč)

Obchodná firma alebo iný názov účtovnej jednotky GFF Invest s.r.o.

Sídlo, bydlisko alebo miesto podnikania účtovnej jednotky

IČ
9494324

Vídeňská 188/119d
Brno - Dolní Heršpice 61900

Označenie	TEXT	Skutočnosť v účtovnom období	
		bežnom	minulom
P. Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia		25	0
Peňažné toky z hlavnej zárobkovej činnosti (prevádzková činnosť)			
Z.	Účtovný zisk alebo strata pred zdanením	-2 368	-167
A 1	Úpravy o nepeňažné operácie	-238	-10
A. 1 1	Odpisy stálych aktív a umorovanie opravnej položky k nadobudnutému majetku	0	0
A. 1 2	Zmena stavu opravných položiek, rezerv	0	0
A. 1 3	Zisk z predaja stálych aktív	0	0
A. 1 4	Výnosy z podielov na zisku	0	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výnimkou úrokov zahŕňaných do ocenenia dlhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	-238	-10
A. 1 6	Prípadné úpravy o ostatné nepeňažné operácie	0	0
A. *	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti pred zdanením a zmenami pracovného kapitálu	-2 606	-177
A. 2	Zmeny stavu nepeňažných zložiek pracovného kapitálu	871	2
A. 2 1	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti, prechodných účtov aktív	0	0
A. 2 2	Zmena stavu krátkodobých záväzkov z prevádzkovej činnosti, prechodných účtov pasív	871	2
A. 2 3	Zmena stavu zásob	0	0
A. 2 4	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku nespádajúceho do peňažných prostr. a ekvivalentov	0	0
A **	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti pred zdanením	-1 735	-175
A. 3	Vyplatené úroky s výnimkou úrokov zahŕňaných do ocenenia dlhodobého majetku	-312	0
A. 4	Prijaté úroky	550	10
A. 5	Zaplatená daň z príjmov a domerania dane za minulé obdobia	0	0
A. 6	Prijaté podiely na zisku	0	0
A ***	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	-1 497	-165
Peňažné toky z investičnej činnosti			
B. 1	Výdavky spojené s nadobudnutím stálych aktív	0	0
B. 2	Príjmy z predaja stálych aktív	-14 507	-810
B. 3	Pôžičky a úvery spriazneným osobám	0	0
B ***	Čistý peňažný tok vzťahujúci sa k investičnej činnosti	-14 507	-810
Peňažné toky z finančných činností			
C. 1	Dopady zmien dlhodobých resp. krátkodobých záväzkov	19 840	0
C. 2	Dopady zmien vlastného kapitálu na peňažné prostriedky a ekvivalenty	0	1 000
C. 2 1	Zvýšenie peňažných prostriedkov z dôvodov zvýšenia základného imania, ážia a fondov zo zisku.	0	1 000
C. 2 2	Vyplatenie podielov na vlastnom kapitáli spoločníkom	0	0
C. 2 3	Ďalšie vklady peňažných prostriedkov spoločníkov a akcionárov	0	0
C. 2 4	Úhrada straty spoločníkmi	0	0
C. 2 5	Priame platby na vrub fondov	0	0
C. 2 6	Vyplatené podiely na zisku vrátane zaplatenej dane	0	0
C. ...	Čistý peňažný tok vzťahujúci sa k finančnej činnosti	19 840	1 000
F. Čisté zvýšenie resp. zníženie peňažných prostriedkov		3 836	25
R. Stav peňažných prostriedkov a peň. ekvivalentov na konci účtovného obdobia		3 861	25

Právna forma účtovnej jednotky	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Predmet podnikania alebo inej činnosti	Správa vlastného majetku

Okamih zostavenia	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou
02.05.2022		GFF Invest s.r.o. Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice 619 00 Brno IČ: 09494324, DIČ: CZ09494324 -2-

3. NEAUDITOVANÁ PRIEBEŽNÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA KU DŇU 31. 7. 2022 VYPRACOVANÁ
V SÚLADE S ČESKÝMI ÚČTOVNÝMI PREDPISMI

Spracované v súlade s vyhláškou
č 500/2002 Zb. v znení neskorších
predpisov

SÚVAHA
(BILANCIA)
ku dňu 31.07.2022
(v celých tisícoch Kč)

Obchodná firma alebo iný
názov účtovnej jednotky
GFF Invest s.r.o.

Sídlo, bydlisko alebo miesto
podnikania účtovnej jednotky
**Vídeňská 188/H9d Brno -
Dolní Heršpice 61900**

IČO

09494324

Označenie	Názov	Číslo riadka	Brutto	Korekcia	Netto	Minulé obdobie netto
A	AKTÍVA SPOLU	1	64 455	0	64 455	19 179
AA.	Pohľadávky za upísané základné imanie	2	0	0	0	0
A B.	Stále aktíva	3	0	0	0	0
AB.I.	Dlhodobý nehmotný majetok	4	0	0	0	0
A B.I.I.	Nehmotné výsledky výskumu a vývoja	5	0	0	0	0
A B.I.2.	Oceniteľné práva	6	0	0	0	0
A B.1.2.1.	Softvér	7	0	0	0	0
A B.1.2.2.	Ostatné oceniteľné práva	8	0	0	0	0
A B.I.3.	Goodwill	9	0	0	0	0
A B IA	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	10	0	0	0	0
A B.1.5,	Poskytnuté zálohy na dlhodobý nehmotný majetok a nedokončený nehmotný majetok	11	0	0	0	0
A B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlhodobý majetok	12	0	0	0	0
A B.I.5.2.	Nedokončený dlhodobý nehmotný majetok	13	0	0	0	0
A B.II.	Dlhodobý hmotný majetok	14	0	0	0	0
A B.II.I,	Pozemky a stavby	15	0	0	0	0
A B.II.I.1,	Pozemky	16	0	0	0	0
A B.II.I.2.	Stavby	17	0	0	0	0
A B.II.2.	Hmotné hnuťelné veci a ich súbory	18	0	0	0	0
A B.II.3	Oceňovací rozdiel k nadobudnutému majetku	19	0	0	0	0
A B.II.4.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	20	0	0	0	0
A B.11.4.1.	Pestovateľské celky trvalých porastov	21	0	0	0	0
A B.II.4,2,	Dospelé zvieratá a ich skupiny	22	0	0	0	0
A B.11,4,3.	Iný dlhodobý hmotný majetok	23	0	0	0	0
A B.II.5,	Poskytnuté zálohy na dlhodobý hmotný majetok a nedokončený dlhodobý hmotný	24	0	0	0	0
A B.11.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlhodobý hmotný majetok	25	0	0	0	0
A B.II.5.2.	Nedokončený dlhodobý hmotný majetok	26	0	0	0	0
A B.III	Dlhodobý finančný majetok	27	0	0	0	0
A B.111.1.	Podiely – ovládaná alebo ovládajúca osoba	28	0	0	0	0
A B.III.2.	Výpožičky a úvery – ovládaná alebo ovládajúca osoba	29	0	0	0	0
A B.III.3.	Podiely – podstatný vplyv	30	0	0	0	0

Označenie	Názov	Číslo riadka	Brutto	Korekcia	Netto	Minulé obdobie netto
A BJII.4.	Výpožičky a úvery podstatný vplyv	31	0	0	0	0
A B.III.5.	Ostatné dlhodobé cenné papiere a podiely	32	0	0	0	0
A B.III.6.	Výpožičky a úvery – ostatné	33	0	0	0	0
A B.III.7.	Ostatný dlhodobý finančný majetok	34	0	0	0	0
A BJIL7.1.	Iný dlhodobý finančný majetok	35	0	0	0	0
A B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlhodobý finančný majetok	36	0	0	0	0
A C.	Obežné aktíva	37	64 455	0	64 455	19 179
A CI.	Zásoby	38	0	0	0	0
A C.I.I.	Materiál	39	0	0	0	0
A C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
A C 1.3.	Výrobky a tovar	41	0	0	0	0
A C.I.3.1.	Výrobky	42	0	0	0	0
A CJ.3.Z	Tovar	43	0	0	0	0
A CJ.4.	Mladé a ostatné zvieratá a ich skupiny	44	0	0	0	0
A C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
A CJI.	Pohľadávky	46	59 402	0	59 402	15 318
A C.II.I.	Dlhodobé pohľadávky	47	59 402	0	59 402	15 318
A CJI.1.1.	Pohľadávky z obchodných vzťahov	48	0	0	0	0
A CII.1.2.	Pohľadávky – ovládaná alebo ovládajúca osoba	49	0	0	0	0
A C.II.1.3.	Pohľadávky – podstatný vplyv	50	0	0	0	0
A C.II.1.4.	Odložená daňová pohľadávka	51	0	0	0	0
A CJI.1.5.	Pohľadávky – ostatné	52	59 402	0	59 402	15 318
A C.1L1.5.1.	Pohľadávky voči spoločníkom	53	0	0	0	0
A CJI.1,5.2,	Dlhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
A CII.1.5.3.	Dohadné účty aktívne	55	0	0	0	0
A CII.1.5J.	Iné pohľadávky	56	59 402	0	59 402	15 318
A CJI,2.	krátkodobé pohľadávky	57	0	0	0	0
A CJI.2.1.	Pohľadávky z obchodných vzťahov	58	0	0	0	0
A CJI,2.2.	Pohľadávky – ovládaná alebo ovládajúca osoba	59	0	0	0	0
A CJI.2.3.	Pohľadávky – podstatný vplyv	60	0	0	0	0
A CJI.2.4.	Pohľadávky – ostatné	61	0	0	0	0
A C. 11.2.4.1.	Pohľadávky voči spoločníkom	62	0	0	0	0
A CJI.2.4.2,	Sociálne zabezpečenie a zdravotné poistenie	63	0	0	0	0
A C.II.2.4.3.	Štát – daňové pohľadávky	64	0	0	0	0
A C.11.2.4.4.	Krátkodobo poskytnuté zálohy	65	0	0	0	0
A CJ1.2.4.5.	Dohadné účty aktívne	66	0	0	0	0
A C.II.2.4.6.	Iné pohľadávky	67	0	0	0	0
A C.II.3	Časové rozlíšenie aktív	68	0	0	0	0
A CJI.3.1	Náklady budúcich období	69	0	0	0	0

Označenie	Názov	Číslo riadka	Brutto	Korekcia	Netto	Minulé obdobie netto
A C.11.3.2	Komplexné náklady budúcich období	70	0	0	0	0
A C,11.3.3.	Príjmy budúcich období	71	0	0	0	0
A c.m.	Krátkodobý finančný majetok	72	0	0	0	0
A CULÍ.	Podiely – ovládaná alebo ovládajúca osoba	73	0	0	0	0
A C.III.2.	Ostatný krátkodobý finančný majetok	74	0	0	0	0
A CIV.	Peňažné prostriedky	75	5 053	0	5 053	3 861
A CIV.I.	Peňažné prostriedky v pokladni	76	0	0	0	0
A C.IV.2.	Peňažné prostriedky na účtoch	77	5 053	0	5 053	3 861
AD.	Časové rozlíšenie aktív	78	0	0	0	0
A D.I.	Náklady budúcich období	79	0	0	0	0
A D.2.	komplexné náklady budúcich období	80	0	0	0	0
A D.3.	Príjmy budúcich období	81	0	0	0	0

Označenie	Názov	Číslo riadka	Netto	Minulé obdobie netto
p	PASÍVA SPOLU	82	64 455	19 179
P A.	Vlastný kapitál	83	-3 749	-1 534
P A.I.	Základné imanie	84	1 000	1 000
P A.I.I.	Základné imanie	85	1 000	1 000
P A.1.2.	Vlastné podiely	86	0	0
P A.1.3.	Zmeny základného kapitálu	87	0	0
P A.II.	Ážio a kapitálové fondy	88	0	0
P A.JU.	Ážio	89	0	0
P A.II.2.	Kapitálové fondy	90	0	0
P A.11.2.1.	Ostatné kapitálové fondy	91	0	0
P Adl.2.2.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/-)	92	0	0
P AJI.2,3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri premenách obchodných korporácií (+/-)	93	0	0
P A.II.2.4.	Rozdiely z premien obchodných korporácií (+/-)	94	0	0
P A.II.2.5.	Rozdiely z ocenenia pri premenách obchodných korporácií (+/-)	95	0	0
P AJII.	Fondy zo zisku	96	0	0
P A.III.I.	Ostatné rezervné fondy	97	0	0
P AJII .2.	Štatutárne a ostatné fondy	98	0	0
P A IV.	Výsledok hospodárenia z minulých rokov (+/-)	99	-2 535	166
P A IV.L	Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata z minulých rokov (+/-)	100	-2 535	-166
P A.IV.2.	Iný výsledok hospodárenia minulých rokov	101	0	0
P A.V,	Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	102	-2 214	-2 368
P A.VI.	Rozhodnuté o zálohovej výplate podielu zo zisku	103	0	0
P B+C	CUDZIE ZDROJE	104	68 204	20 106
P B.	Rezervy	105	0	0
P B.L	Rezervy na dôchodky a podobné záväzky	106	0	0
P 0.2.	Rezerva na daň z príjmov	107	0	0
P B.3.	Rezervy podľa zvláštnych právnych predpisov	108	0	0
P BA	Ostatné rezervy	109	0	0
P c.	Záväzky	110	68 204	20 106
P C.I.	Dlhodobé záväzky	111	68 155	19 869
P C.J.L	Vydané dlhopisy	112	68 155	19 840
P C.I.1.1.	Vymeniteľné dlhopisy	113	0	0
P C.I.1.2.	Ostatné dlhopisy	114	68 155	19 840
P C.I.2.	Záväzky voči úverovým inštitúciám	115	0	0
P C.I.3.	Dlhodobé prijaté zálohy	116	0	0
P C.I.4.	Záväzky z obchodných vzťahov	117	0	0
P C.I.5.	Dlhodobé zmenky na úhradu	118	0	0
P C.J.6.	Záväzky – ovládaná alebo ovládajúca osoba	119	0	0
P C.I.7.	Záväzky – podstatný vplyv	120	0	0

Označenie	Názov	Číslo riadka	Netto	Minulé obdobie netto
P C.I.8.	Odložený daňový záväzok	121	0	0
P C.I.9.	Záväzky, ostatné	122	0	29
P C.L9.1,	Záväzky voči spoločníkom	123	0	0
P C.I.9.2.	Dohadné účty pasívne	124	0	29
P GI.9.3.	Iné záväzky	125	0	0
P C.II.	Krátkodobé záväzky	126	49	237
P C.II.I.	Vydané dlhopisy	127	0	0
P C.II.1.1.	Vymeniteľné dlhopisy	128	0	0
P C.II.1.2.	Ostatné dlhopisy	129	0	0
P C.II.2.	Záväzky voči úverovým inštitúciám	130	0	0
P C.II.3.	Krátkodobé prijaté zálohy	131	0	0
P C.II.4.	Záväzky z obchodných vzťahov	132	37	62
P C.II.5.	Krátkodobé zmenky na úhradu	133	0	0
P C.II.6.	Záväzky – ovládaná alebo ovládajúca osoba	134	0	0
P C.II.7.	Záväzky – podstatný vplyv	135	0	0
P C.II.8.	Záväzky ostatné	136	12	175
P C.II.8.1.	Záväzky voči spoločníkom	137	0	D
P C.II.8.2.	Krátkodobé finančné výpomoci	138	0	0
P C.II.8.3.	Záväzky voči zamestnancom	139	6	7
P C.II.8.4.	Záväzky zo sociálneho zabezpečenia a zdravotného poistenia	140	0	0
P C.II.8.5.	Štát – daňové záväzky a dotácie	141	4	1
P C.II.8.6.	Dohadné účty pasívne	142	0	0
P C.II.8.7.	Iné záväzky	143	2	167
P C.III.	Časové rozlíšenie pasív	144	0	0
P C.III.1	Výdavky budúcich období	145	0	0
P C.III.2	Výnosy budúcich období	146	0	0
P D.	Časové rozlíšenie pasív	147	0	607
P D.1.	Výdavky budúcich období	148	0	607
P D.2.	Výnosy budúcich období	149	0	0

Právna forma účtovnej jednotky	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Predmet podnikania alebo inej činnosti	Správa vlastného majetku

Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou
29.08.22	<p style="text-align: center;">GFF Invest s.r.o. Viedeňská 186/119d, Dolní Heršpice 619 00 Brno IČ: 09494324, DIČ: CZ09494324 -2-</p>
15:19	

PRÍLOHA K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

zostavená k 31. 07. 2022

GFF Invest s.r.o.

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

I. Základné údaje

Účtovné obdobia: 1. 1. 2022 – 31. 7. 2022

Názov: GFF Invest s.r.o.
Sídlo organizácie: Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Spracovanie závierky: 29. 8. 2022
Kategória ÚJ: mikro
Štatutárny orgán:
Konateľ:

MARTIN PODOBA, dát. nar. 19. septembra
1987 Srbská 2639/46, Královo Pole, 612 00
Brno Deň vzniku funkcie: 8. septembra 2020

Hlavná činnosť: emisia vlastných dlhopisov a následné investovanie do projektov v skupine

Spoločník:

GFF s.r.o., IČO: 075 84 644
Vídeňská 188/119d, Dolní Heršpice, 619 00 Brno
Vklad: 1.000.000,- Kč, splatené: 100 %
Obchodný podiel: 100 %

Základný kapitál: 1000000 Kč
Splatené: 100 %

11. Všeobecné účtovné zásady

11.1. Dlhodobý majetok

Nevyskytuje sa.

11.2. Cenné papiere a podiely

Spoločnosť v roku 2021 emitovala dlhopisy v predpokladanej celkovej hodnote emisie 100.000 tis. Kč so splatnosťou 1/2027. Účtovná hodnota k 31. 7. 2022 predaných dlhopisov je 27.252 tis. Kč.

Spoločnosť v roku 2022 emitovala dlhopisy v predpokladanej celkovej hodnote 115.000 tis. Kč. Účtovná hodnota predaných dlhopisov je 40.903 Kč.

11.3. Zásoby

Nevyskytujú sa.

11.4. Pohľadávky

Spoločnosť vykazuje pohľadávky, ktoré sú uvedené v súvahe.

11.5. Cudzomenové transakcie

Sú prepočítané denným kurzom ČNB.

11.6. Časové rozlíšenie

Spoločnosť vytvára podľa zákona o účtovníctve časové rozlíšenie nákladov a výnosov.

III. Doplnujúce údaje k výkazom

III.1. Dlhodobý majetok

Žiadne doplnujúce údaje nie sú.

111.4. Dlhodobé záväzky

Žiadne doplnujúce údaje nie sú.

111.5. Majetok neuvedený v súvahe

Žiadny majetok neuvedený v súvahe.

111.6. Záväzky nevykázané v súvahe

Organizácia neeviduje žiadne záväzky, ktoré by k súvahovému dňu neboli vykázané v súvahe.

111.7. Osobné náklady

Priemerný počet zamestnancov

Priemerný počet zamestnancov za obdobie 1. 1. 2022 – 31. 7. 2022

0

z toho členov riadiacich orgánov

Priemerný počet riadiacich pracovníkov za obdobie 1. 1. 2022 – 31. 7. 2022

0

Osobné náklady na zamestnancov, z toho na členov riadiacich orgánov

	1. 1. 2022 – 31. 7. 2022 v tis. Kč	
	Osobné náklady na zamestnancov	Osobné náklady na členov riadiacich orgánov
Mzdové náklady	59 tis. Kč	0

111.13. Výsledok hospodárenia a daň z príjmu

Za obdobie 1. 1. – 31. 7. 2022 organizácia vykazuje účtovnú stratu vo výške 2.214.216,- Kč.

111.14. Významné udalosti medzi súvahovým dňom a okamihom zostavenia účtovnej závierky

Nevyskytujú sa

V Brne 29. 8. 2022

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

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT od

01.01.2022 do 31.07.2022 (v celých
tisícoch Kč)


Obchodná firma alebo iný názov
účtovnej jednotky
GFF Invest s.r.o.

Sídlo, bydlisko alebo miesto
podnikania účtovnej jednotky
Viedeňská 188/119d

Brno - Dolní Heršpice 61900

IČO
09494324

Označenie	Názov	Číslo riadka	Aktuálne účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
l	Tržby z predaja výrobkov a služieb	1	0	0
l i .	Tržby za predaj tovaru	2	0	0
A .	Výkonová spotreba	3	1 123	1 299
A . 1 .	Náklady vynaložené na predaný tovar	4	0	0
A . 2 .	Spotreba materiálu a energie	5	0	0
A . 3 .	Služby	6	1 123	1 299
B .	Zmena stavu vlastnej činnosti (+ /-)	7	0	0
C .	Aktivácia (-)	e	0	0
D .	Osobné náklady	9	59	58
O 1 .	Mzdové náklady	10	59	58
D . 2 .	Náklady na sociálne zabezpečenie, zdravotné poistenie a ostatné náklady	11	0	0
D . 2 . 1 .	Náklady na sociálne zabezpečenie a zdravotné poistenie	12	0	0
D . 2 . 2 .	Ostatné náklady	13	0	0
E .	Úpravy hodnôt v prevádzkovej oblasti	14	0	0
E 1	Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	0	0
E . 1 . 1 .	Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	0	0
E . 1 . 2 .	Úpravy hodnôt dlhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17	0	0
E . 2 .	Úpravy hodnôt zásob	18	0	0
E . 3 .	Úpravy hodnôt pohľadávok	19	0	0
l i l .	Ostatné prevádzkové výnosy	20	0	0
l i l . 1 .	Tržby z predaného dlhodobého majetku	21	0	0
l i l . 2 .	Tržby z predaného materiálu	22	0	0
l i l . 3 .	Iné prevádzkové výnosy	23	0	0
F .	Ostatné prevádzkové náklady	24	23	0
F . 1 .	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	25	0	0
F . 2 .	Zostatková cena predaného materiálu	26	0	0
F . 3 .	Dane a poplatky	27	23	0
F . 4 .	Rezervy v prevádzkovej oblasti a komplexné náklady budúcich období	28	0	0
F . 5 .	Iné prevádzkové náklady	29	0	0
*	Prevádzkový výsledok hospodárenia (+/-)	30	-1 205	-1 357
IV	Výnosy z dlhodobého finančného majetku – podiely	31	0	0

Označenie	Názov	Číslo riadka	Aktuálne obdobie	Minulé účtovné obdobie
IV.1.	Výnosy z podielov – ovládaná alebo ovládajúca osoba	32	0	0
IV.2.	Ostatné výnosy z podielov	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na predané podiely	34	a	0
V.	Výnosy ostatného dlhodobého finančného majetku	35	0	0
V.1.	Výnosy z ostatného dlhodobého majetku – ovládaná alebo ovládajúca osoba	36	0	0
V.2.	Ostatné výnosy z ostatného dlhodobého finančného majetku	37	0	0
H	Náklady súvisiace s ostatným dlhodobým finančným majetkom	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	0	3
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná alebo ovládajúca osoba	40	0	0
VI.2.	Ostatné výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	3
I.	Úpravy hodnôt a rezervy vo finančnej oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	1 015	17
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná alebo ovládajúca osoba	44	0	0
J.2.	Ostatné nákladové úroky a podobné náklady	45	1 015	17
VII.	Ostatné finančné výnosy	46	9	0
K.	Ostatné finančné náklady	47	3	2
*	Finančný výsledok hospodárenia (+/-)	48	-1 009	-16
+*	Výsledok hospodárenia pred zdanením (+/-)	49	-2 214	-1 373
L.	Daň z príjmov	50	0	0
L.1.	Daň z príjmov splatná	51	0	0
L.2.	Daň z príjmov odložená (+/-)	52	0	0
	Výsledok hospodárenia po zdanení (+/-)	53	-2 214	-1 373
M	Prevod podielu na výsledku hospodárenia spoločníkom	54	0	0
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie (+/-)	55	-2 214	-1 373
*	Čistý obrat za účtovné obdobie	56	9	3
Právna forma účtovnej jednotky		Spoločnosť s ručením obmedzeným		
Predmet podnikania alebo inej činnosti		Správa vlastného majetku		
Okamih zostavenia	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou		
29.08.22				

PREHĽAD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH

Spracované v súlade s vyhláškou č. 500/2002 Zb. v znení neskorších predpisov

(výkaz cash-flow)
ku dňu 31.7. 2022
(v celých tisícoch Kč)

Obchodná firma alebo iný názov účtovnej jednotky

GFF Invest a.s.

Sídlo, bydlisko alebo miesto podnikania účtovnej jednotky

Vídeňská 188/119d

Dolní Heršpice

619 00 Brno

IČO
09494324

Označenie	TEXT	Skutočnosť v účtovnom období	
		bežnom	minulom
P.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	3 861	25
Peňažné toky z hlavnej zárobkovej činnosti (prevádzková činnosť)			
Z.	Účtovný zisk alebo strata pred zdanením	-2 214	-1373
A. 1	Úpravy o nepeňažné operácie	1 014	14
A. 1 1	Odpisy stálych aktív a umorovanie opravnej položky k nadobudnutému majetku	0	0
A. 1 2	Zmena stavu opravných položiek, rezerv	0	0
A. 1 3	Zisk z predaja stálych aktív	0	0
A. 1 4	Výnosy z podielov na zisku	0	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výnimkou úrokov zahŕňaných do ocenenia dlhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	1 014	14
A. 1 6	Prípadné úpravy o ostatné nepeňažné operácie		
A. *	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti pred zdanením a zmenami pracovného kapitálu	-1200	-1 359
A. 2	Zmeny stavu nepeňažných zložiek pracovného kapitálu	-824	63
A. 2 1	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti, prechodných účtov aktív	0	0
A. 2 2	Zmena stavu krátkodobých záväzkov z prevádzkovej činnosti, prechodných účtov pasív	-624	63
A. 2 3	Zmena stavu zásob	0	0
A. 2 4	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku nespádajúceho do peňažných prostr. a ekvivalentov	0	0
A. **	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti pred zdanením	-2 024	-1 296
A. 3	Vyplatené úroky s výnimkou úrokov zahŕňaných do ocenenia dlhodobého majetku	-1 015	-17
A. 4	Prijaté úroky	0	3
A. 5	Zaplatená daň z príjmov a domerania dane za minulé obdobia	0	0
A. 6	Prijaté podiely na zisku	0	0
A. ***	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	3 039	1 310
Peňažné toky z investičnej činnosti			
B. 1	Výdavky spojené s nadobudnutím stálych aktív	0	0
B. 2	Príjmy z predaja stálych aktív	-44 084	-4 299
B. 3	Pôžičky a úvery spriazneným osobám	0	0
B. ***	Čistý peňažný tok vzťahujúci sa k investičnej činnosti		
Peňažné toky z finančných činností			
C. 1	Dopady zmien dlhodobých resp. krátkodobých záväzkov	48 315	5 812
C. 2	Dopady zmien vlastného kapitálu na peňažné prostriedky a ekvivalenty	0	0
C. 2 1	Zvýšenie peňažných prostriedkov z dôvodov zvýšenia základného imania, ážia a fondov zo zisku.	0	0
C. 2 2	Vyplatenie podielov na vlastnom kapitáli spoločníkom	0	0
C. 2 3	Ďalšie vklady peňažných prostriedkov spoločníkov a akcionárov	0	0
C. 2 4	Úhrada straty spoločníkmi	0	0
C. 2 5	Priame platby na vrub fondov	0	0
C. 2 6	Vyplatené podiely na zisku vrátane zaplatenej dane	0	0
C. ***	Čistý peňažný tok vzťahujúci sa k finančnej činnosti	48 315	5 812
F.	Čisté zvýšenie resp. zníženie peňažných prostriedkov	1192	203
R.	Stav peňažných prostriedkov a peň. ekvivalentov na konci účtovného obdobia	5 053	228

Okamih zostavenia	Podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky	Podpisový záznam štatutárneho orgánu alebo fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou
29.08.22		