

## KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů (dále též „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 odst. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále též „**Nařízení o prospektu**“) vztahující se k emisi níže specifikovaných dluhopisů (dále též „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) unijním prospektem pro růst v podobě základního prospektu společnosti Energetická výstavba finance s.r.o., IČO 194 85 361, se sídlem na adrese Vítězná 125/3, Malá Strana, 150 00 Praha 5, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 387372, LEI 315700LM88CIQPV00198 (dále též „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky (dále též „**ČNB**“) č. j. 2025/047800/CNB/650 ze dne 24. dubna 2025, které nabylo právní moci dne 28. dubna 2025 (dále též „**Základní prospekt**“).

Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu.

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

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

**Posledním dnem platnosti předchozího Základního prospektu je 28. duben 2026. Následný Základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta [www.energetickavystavba.cz](http://www.energetickavystavba.cz). Právo na odvolání souhlasu podle čl. 23 odst. 2 Nařízení o prospektu se vztahuje rovněž na investory, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním Dluhopisů během doby platnosti předchozího Základního prospektu, pokud jim Dluhopisy dosud nebyly dodány.**

Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky, aby bylo možné získat všechny relevantní informace. Ke Konečným podmínkám je přiloženo zvláštní shrnutí jednotlivé emise.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jejich případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta [www.energetickavystavba.cz](http://www.energetickavystavba.cz), v sekci pro investory, a byly v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB.

Dluhopisy jsou vydávány jako druhá emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 300.000.000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále též „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole 6. „*Společné emisní podmínky*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále též „**Emisní podmínky**“).

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

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, tyto jsou uvedeny v Základním prospektu v kapitole 5. „*Rizikové faktory*“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 30. září 2025 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací. Tímto není dotčena povinnost Emitenta aktualizovat Základní prospekt formou Dodatku k základnímu prospektu. Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

## ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ EMISE DLUHOPISŮ

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ODDÍL 1</b> | <b>ÚVOD</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>1.1.</b>    | <b>Název cenných papírů a jejich mezinárodní identifikační číslo („ISIN“)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Energetická výstavba finance 8 % p.a. CZ2030, ISIN CZ0003577108                                                                                                                                                                                                  |
| <b>1.2.</b>    | <b>Totožnost a kontaktní údaje emitenta, včetně jeho identifikačního označení právnické osoby („LEI“).</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Energetická výstavba finance s.r.o.</b> , IČO 194 85 361 se sídlem na adrese Vítězná 125/3, Malá Strana, 150 00 Praha 5, LEI 315700LM88CIQPV00198, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 387372 („ <b>Emitent</b> “) |
| <b>1.3.</b>    | Prospekt schválila Česká národní banka, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, podatelna@cnb.cz, tel. +420 224 411 111.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>1.4.</b>    | Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB, jakožto příslušného orgánu podle Nařízení o prospektu, č. j. 2025/047800/CNB/650 ze dne 24. dubna 2025, které nabylo právní moci dne 28. dubna 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>1.5.</b>    | <b>Upozornění</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>1.5.1.</b>  | <p>Emitent tímto prohlašuje, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zohlední Prospekt jako celek;</li> <li>b) investor může investicí do Dluhopisů přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část;</li> <li>c) v případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení; a</li> <li>d) občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ODDÍL 2</b> | <b>KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2.1</b>     | <b>Kdo je emitentem cenných papírů?</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                | <p>Emitentem cenných papírů je společnost s ručením omezeným <b>Energetická výstavba finance s.r.o.</b>, IČO 194 85 361 se sídlem na adrese Vítězná 125/3, Malá Strana, 150 00 Praha 5, LEI 315700LM88CIQPV00198, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 387372.</p> <p>Emitent provozuje svou činnost na základě právních předpisů České republiky, zejména zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v účinném znění (dále též „<b>ZOK</b>“) a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění (dále též „<b>OZ</b>“), zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), v účinném znění (dále též „<b>živnostenský zákon</b>“) a na základě dalších použitelných právních předpisů.</p> <p>Předmět podnikání Emitenta dle zakladatelské listiny zahrnuje výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to zejména tyto obory činnosti: zprostředkování obchodu a služeb, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, pronájem a půjčování věcí movitých a služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy. Emitent je společností, která</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                | <p>vznikla v červnu roku 2023 a jeho cílem je realizace dluhopisového program Emitenta.</p> <p><b>Ovládání Emitenta:</b> Jediným společníkem Emitenta je Energetická výstavba holding s.r.o., IČO 194 42 211 se sídlem na adrese Vítězná 125/3, Malá Strana, 150 00 Praha 5, , zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 386671 („dále též „<b>EV Holding</b>“ či „<b>Jediný společník</b>“), vlastníci 100% podíl, na nějž připadá plně splacený vklad do základního kapitálu Emitenta ve výši 10.000 Kč. Emitent a Jediný společník jsou součástí skupiny Energetická výstavba (dále též „<b>Skupina</b>“). EV Holding ovládá Emitenta přímo na základě vlastnictví podílu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                            |               |    |                     |   |                           |   |                                                |   |                                |   |                      |    |            |   |                       |   |                      |   |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------|---------------|----|---------------------|---|---------------------------|---|------------------------------------------------|---|--------------------------------|---|----------------------|----|------------|---|-----------------------|---|----------------------|---|
| 2.2                                            | <p><b>Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?</b></p> <p>Emitent vznikl dne 28. června 2023, a proto kromě počáteční rozvahy dosud nevyhotovil žádné finanční výkazy. Počáteční rozvaha byla vyhotovena dle českých účetních standardů a byl proveden její audit. Dle této počáteční rozvahy Emitent evidoval na straně aktiv pouze peněžní prostředky v pokladně ve výši 10.000 Kč (slovy: <i>deset tisíc korun českých</i>), a na straně pasiv základní kapitál ve výši 10.000 Kč (slovy: <i>deset tisíc korun českých</i>). Emitent nesestavuje konsolidované finanční výkazy. S ohledem na svoji krátkou existenci Emitent nesestavil jiné (ověřené nebo neověřené) historické finanční výkazy. Historické finanční výkazy Emitent nesestavil s ohledem na písmeno článek 18 písm. c) Nařízení o prospektu, podle kterého není emitent povinen uvádět informace, které mají pro konkrétní nabídku nebo přijetí k obchodování na regulovaném trhu nepodstatný význam a neovlivnily by hodnocení finanční situace a vyhlídek emitenta nebo případně ručitele.</p> <p>Emitent je účelově založenou společností, která k datu vyhotovení tohoto prospektu dosud nevykonávala žádnou činnost. Hlavní činností Emitenta bude realizace Dluhopisového programu a následné využití prostředků získaných z Emisí dluhopisů k poskytování financování (formou úvěru, zápůjčky nebo obdobného závazku) společností, které jsou součástí Skupiny. Tyto osoby ze Skupiny pak budou realizovat podnikatelské projekty Skupiny.</p> <p>K datu zahajovací rozvahy, jakož i k datu sestavení prospektu Emitent vykazuje pouze splacený základní kapitál ve výši 10.000 Kč. Níže uvedené údaje jsou uvedeny v tisících Kč.</p> <p>a) <b>AKTIVA</b></p> <table> <tr> <th></th><th><u>k 31. prosinci 2023</u></th></tr> <tr> <td><b>CELKEM</b></td><td>10</td></tr> <tr> <td><b>Stálá aktiva</b></td><td>0</td></tr> <tr> <td>Dlouhodobý hmotný majetek</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Nedokončený dlouhodobý majetek</td><td>0</td></tr> <tr> <td><b>Oběžná aktiva</b></td><td>10</td></tr> <tr> <td>Pohledávky</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Dlouhodobé pohledávky</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Pohledávky – ostatní</td><td>0</td></tr> </table> |  | <u>k 31. prosinci 2023</u> | <b>CELKEM</b> | 10 | <b>Stálá aktiva</b> | 0 | Dlouhodobý hmotný majetek | 0 | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | 0 | Nedokončený dlouhodobý majetek | 0 | <b>Oběžná aktiva</b> | 10 | Pohledávky | 0 | Dlouhodobé pohledávky | 0 | Pohledávky – ostatní | 0 |
|                                                | <u>k 31. prosinci 2023</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                            |               |    |                     |   |                           |   |                                                |   |                                |   |                      |    |            |   |                       |   |                      |   |
| <b>CELKEM</b>                                  | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                            |               |    |                     |   |                           |   |                                                |   |                                |   |                      |    |            |   |                       |   |                      |   |
| <b>Stálá aktiva</b>                            | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                            |               |    |                     |   |                           |   |                                                |   |                                |   |                      |    |            |   |                       |   |                      |   |
| Dlouhodobý hmotný majetek                      | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                            |               |    |                     |   |                           |   |                                                |   |                                |   |                      |    |            |   |                       |   |                      |   |
| Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                            |               |    |                     |   |                           |   |                                                |   |                                |   |                      |    |            |   |                       |   |                      |   |
| Nedokončený dlouhodobý majetek                 | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                            |               |    |                     |   |                           |   |                                                |   |                                |   |                      |    |            |   |                       |   |                      |   |
| <b>Oběžná aktiva</b>                           | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                            |               |    |                     |   |                           |   |                                                |   |                                |   |                      |    |            |   |                       |   |                      |   |
| Pohledávky                                     | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                            |               |    |                     |   |                           |   |                                                |   |                                |   |                      |    |            |   |                       |   |                      |   |
| Dlouhodobé pohledávky                          | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                            |               |    |                     |   |                           |   |                                                |   |                                |   |                      |    |            |   |                       |   |                      |   |
| Pohledávky – ostatní                           | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                            |               |    |                     |   |                           |   |                                                |   |                                |   |                      |    |            |   |                       |   |                      |   |

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| Pohledávky za společníky             | 0         |
| Krátkodobé pohledávky                | 0         |
| Pohledávky z obchodních vztahů       | 0         |
| Pohledávky – ostatní                 | 0         |
| Krátkodobé poskytnuté zálohy         | 0         |
| <b><u>Peněžní prostředky</u></b>     | <b>10</b> |
| Peněžní prostředky v pokladně        | 10        |
| Peněžní prostředky na účtech         | 0         |
| <b><u>Časové rozlišení aktiv</u></b> | <b>0</b>  |
| Náklady příštích období              | 0         |

*b) PASIVA*

**k 31. prosinci 2023**

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| <b><u>CELKEM</u></b>                         | <b>10</b> |
| <b><u>Vlastní kapitál celkem</u></b>         | <b>10</b> |
| Základní kapitál                             | 10        |
| Ážio a kapitálové fondy                      | 0         |
| Výsledek hospodaření běžného účetního období | 0         |
| <b><u>Cizí zdroje</u></b>                    | <b>0</b>  |
| Závazky                                      | 0         |
| Dlouhodobé závazky                           | 0         |
| Vydané dluhopisy                             | 0         |
| Krátkodobé závazky                           | 0         |
| Závazky z obchodních vztahů                  | 0         |
| Závazky ostatní                              | 0         |
| Stát – daňové závazky a dotace               | 0         |
| Dohadné účty pasivní                         | 0         |
| <b><u>Časové rozlišení pasiv</u></b>         | <b>0</b>  |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.3 | <b>Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|     | <p><b>Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí</b></p> <p>S investováním do nemovitostí je spojena závislost Skupiny, respektive projektových společností, na realitním trhu. Jedná se především o riziko vyplývající z nízké likvidity nemovitostí. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí hrozí, že Skupina nebude schopna prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala výnos nutný pro splacení závazků Emitenta vyplývajících z Emise dluhopisů. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. To může na straně Skupiny vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku, což může ovlivnit schopnost Emitenta splácet závazky vyplývající z Emise dluhopisů.</p> <p><b>Riziko Skupiny postavené na obchodní spolupráci</b></p> <p>Skupina je založena na obchodní spolupráci pana Josefa Růžičky a pana Jana Lebla. Není tak zastřešena holdingovou společností a nevykazuje znaky standardní holdingové struktury založené na prvcích ovládání. To se odráží ve zvýšené míře rizika případného rozchodu obchodních partnerů, kteří nejsou sdružení v obchodní společnosti, a jejich případný rozchod může ohrozit fungování Skupiny a realizaci jednotlivých projektů.</p> <p>S ohledem na to, že statutárním orgánem projektových společností je pan Jan Lebl, zatímco statutárním orgánem a jediným společníkem Emitenta je pan Josef Růžička, může tato skutečnost ohrozit vymahatelnost úvěrů poskytnutých Emitentem projektovým společností, což může vést k neschopnosti Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů., celková výše částky poskytnuté Emitentem společností ze Skupiny je 40.510.000 Kč.</p> <p>V případě rozchodu pana Jana Lebla a pana Josefa Růžičky pak může být ohroženo také řízení jednotlivých projektů, kdy Skupina nebude mít kontrolu nad projektovými společnostmi</p> <p>Ke dni vyhotovení Základního prospektu nemají Josef Růžička a Jan Lebl uzavřenou žádnou dohodu upravující vzájemné vztahy.</p> <p><b>Riziko spojené s nesplněním předpokladů z přípravné fáze projektů</b></p> <p>Skupina před schválením tohoto Základního prospektu již zahájila v případě Projektu Honice výkup pozemků, který v době vyhotovení tohoto Základního prospektu finišuje, a zahájila některé přípravné práce na projektech, které jsou v tomto Základním prospektu popsány. Přípravné fáze spočívají především v předběžné kalkulaci (rozpočtech) a vizualizaci Projektu Honice. Pokud se tyto předběžné kalkulace a/nebo vizualizace změní, nebude možné příslušné projekty uskutečnit, nebo je bude možné uskutečnit pouze při vynaložení vyšších než odhadovaných vstupních nákladů. Totéž platí ohledně odměny dodavatelů vybraných pro dokončení nebo realizaci budoucích projektů. To může na straně Skupiny vést ke snížení výnosů a snížení zisku, což by mohlo negativně ovlivnit schopnost Emitenta splácet závazky vyplývající z Emise dluhopisů.</p> <p><b>Riziko pohybu cen nemovitostí</b></p> <p>Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak budou projektové společnosti ze Skupiny podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Skupiny oproti ceně, která byla prisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, to může na straně Skupiny vést ke snížení výnosů a snížení zisku, což by mohlo negativně ovlivnit schopnost Emitenta splácet závazky vyplývající z Emise dluhopisů. V roce 2024</p> |

začaly nabídkové ceny nemovitostí mírně růst, výraznější růst cen se očekává v následujících letech z důvodu pomalé výstavby. Situaci na trhu nemovitosti ovlivňuje nastavení úrokových sazeb hypoték. Realizované úrokové sazby nových hypoték v roce 2024 klesají, kdy v lednu 2024 realizované úrokové sazby byly v průměru ve výši 5,60 % a v září 2024 klesly na průměrnou výši 5,05 %<sup>1</sup>. Emitent nezaznamenal prudké snížení poptávky po nemovitostech, avšak kdyby k propadu poptávky došlo, může se to na straně Skupiny projevit nižší ziskovostí projektů, do kterých bude Emitent investovat, případně již investoval.

#### **Riziko změny bankovní úvěrové politiky**

Skupinu může ovlivnit politika bankovních institucí v oblasti úvěrování nemovitostních objektů. Jedná se zejména o riziko zvyšování hypotečních sazeb (k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je dvoutydenní repo sazba ČNB ve výši 3,75 %) a změn dalších parametrů hypotečních úvěrů. Hypoteční trh je ovlivňován nastavením parametrů pro hypoteční úvěry Českou národní bankou, zejména úrokovými sazbami, které bankovní rada od prosince roku 2023 postupně snižuje. Průměrná hypoteční sazba stále klesala, a tak v září 2024 dosáhla 4,95 % a je nejnižší od června 2022.<sup>2</sup> Banky a stavební spořitelny v ČR poskytly v únoru 2025 hypoteční úvěry za 25,47 miliardy Kč, což je proti lednu nárůst o 2,89 miliardy. Meziroční růst zpomalil ze 74 % v lednu na 61 %. Úrokové sazby nových úvěrů klesly na 4,72 procenta z lednových 4,78 %. Tato data vyplývají z Hypomonitoru České bankovní asociace.<sup>3</sup> Klesající úrokové sazby zlepšují dostupnost financování pro kupující, což může podpořit poptávku po nemovitostech. Prodávající na tento trend mohou reagovat zachováním nebo mírným zvýšením cen v případě zvýšeného zájmu kupujících. V případě, že Emitent, popř. Skupina a nenalezne vhodného kupce pro své nemovitosti, a takovou nemovitost tak s dostatečným ziskem neprodá, může dojít k situaci, kdy nebudou Emitent, resp. Skupina schopni pokrýt ze svých příjmů náklady na svou činnost, což může vést k hospodářské ztrátě a v konečném důsledku k úpadku. Tato negativní situace bude mít vliv na osoby ze Skupiny splatit své závazky z úvěrů/zápůjček vůči Emitentovi.

#### **Riziko absence nalezení a získání projektů generujících zisk potřebný k vyplácení výnosů z dluhopisů a splácení dluhopisů**

Nemovitostní projekty jsou vždy závislé na střetu nabídky a poptávky, přičemž tyto jsou určovány vnějšími faktory spojenými s tržními riziky. Například v případě nepředvídaného poklesu ceny nemovitostí nemusí dojít k realizaci zisku osob ze Skupiny v rámci jednotlivých projektů. To by ohrozilo schopnost Emitenta splácet Dluhopisy.

#### **Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce/kupce pro nemovitost**

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného nájemce/kupce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících může mít tato skutečnost negativní vliv na Skupinu, na její platební schopnost a zprostředkovaně pak na schopnosti Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

#### **Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů**

Výsledek nemovitostního projektu závisí na výši pořizovacích nákladů a nákladů rekonstrukce, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na výstavbu, náklady na rekonstrukci (stavební úpravy, architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit

<sup>1</sup> ČBA Monitor. Průměrná úroková sazba nových hypoték. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/statistika/prumerna-urokova-sazba-novych-hypotek>

<sup>2</sup> Tamtéž

<sup>3</sup> ČBA Hypomonitor. Online. Www.cbamonitor.cz. 2025. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-hypomonitor>

a překročit plánovaný rozpočet. Dle údajů Českého statistického úřadu meziroční nárůst cen stavebních prací a děl v 2. čtvrtletí 2024 proti 1. čtvrtletí 2024 zaznamenal růst o 0,5 % (v 1. čtvrtletí 2023 vzrostl čtvrtletně o 0,5 %).<sup>4</sup>Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu. To může na straně Skupiny vést ke zvýšení nákladů a následně ke snížení zisku a v konečném důsledku opět k neschopnosti Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

#### **Riziko nezískání veřejnoprávních povolení**

V případě výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může zdržet projekty osob ze Skupiny, případně je zcela zastavit. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitostních projektů osob ze Skupiny. To může na straně Skupiny vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku, a v konečném důsledku k neschopnosti Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů. Všechny konkrétní výše uvedené projekty Skupiny jsou k datu tohoto Základního prospektu v počáteční fázi příprav a dosud nebylo vydáno žádné veřejnoprávní povolení.

#### **Riziko platební neschopnosti subjektů financovaných z Dluhopisů**

S investováním do nemovitostních projektů je spojena závislost Emitenta na platebních schopnostech subjektů financovaných z Dluhopisů. V případě, že tak nedojde k naplnění výnosových očekávání financovaných subjektů, je možné, že financované subjekty nebudou schopné splácet své závazky vůči Emitentovi, což bude mít za následek, že Emitent nebude schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů. Skutečnost, že nemovitostní projekty (respektive samotné nemovitosti) nebudou přímo vlastněné Emitentem, ale účelově založenou společností, přičemž je možné, že ani tato účelově založená společnost nemusí být ovládána ovládající osobou Emitenta, tj. Josefem Růžičkou. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu se jedná o společnost INVESTINGSAFELY a Výstavba Praha Újezd. Tato skutečnost zhoršuje vymahatelnost pohledávky Emitenta za takovou společností, když Emitent (tedy také nepřímo Vlastníci dluhopisů) bude závislý na její platební schopnosti (resp. neschopnosti).

#### **Riziko zatížení majetku subjektů financovaných z Dluhopisů právy třetích osob**

Majetek společností financovaných z Dluhopisů může být zatížen právy třetích osob, které mohou mít vliv na případnou dobytost pohledávek Emitenta za takovými společnostmi.

Majetek společnosti INVESTINGSAFELY (pozemek parc. č. 190/5 v k. ú. Honice, v rámci Projektu Stochov), je zajištěn zástavním právem ve prospěch společnosti Elite Development, a to až do výše 35.000.000 Kč. Jediným společníkem společnosti Elite Development je pan Josef Růžička.

Existence zástavního práva může mít vliv na případné uspokojení Emitenta, jakožto věřitele společnosti INVESTINGSAFELY, neboť společnost INVESTINGSAFELY neeviduje žádný jiný majetek než nemovitosti, které jsou zatíženy zástavním právem. Tím je dobytost pohledávek Emitenta snížena.

#### **Riziko související s umístěním nemovitostí**

Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Skupina správně neodhadne výnosový potenciál lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné postavené nemovitosti úspěšně pronajmout či prodat. To může na straně Skupiny vést ke snížení výnosů z provozní činnosti a následně ke snížení zisku, což by mohlo negativně ovlivnit schopnost společností ze Skupiny plnit své závazky vůči Emitentovi, čímž by došlo ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. zápůjček poskytovaných

<sup>4</sup> Kurzy.cz. Indexy cen stavebních prací, indexy cen stavebních děl a indexy nákladů stavební výroby - čtvrtletní časové řady - 2. čtvrtletí 2024. Dostupné z: <https://zpravy.kurzy.cz/780431-indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby/https://zpravy.kurzy.cz/780431-indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby/>

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | <p>projektovým společností Emitentem ve Skupině). To by zásadně ovlivnilo schopnost Emitenta splácet závazky vyplývající z Emise dluhopisů.</p> <p>K datu vyhotovení Základního prospektu je záměrem Emitenta financovat nemovitostní projekty Projekt Honice, Projekt Kladno a Projekt Stochov v Praze a blízkém okolí, tj. Středočeském kraji, přičemž s ohledem na nízkou rozmanitost nabídky nemovitostí v Praze a Středočeském kraji<sup>5</sup>, a dále také na provázanost těchto trhů, vyhodnocuje Emitent, resp. Skupina, riziko jako nízké.</p> <p><b>Riziko schvalovacích procesů</b></p> <p>Riziko z pohledu schvalovacích procesů představují změny související s digitalizací stavebního řízení účinné od 1. července 2024. K datu vydání tohoto Prospektu se stále vyskytují komplikace s funkcionalitou informačních systémů spjatých s přechodem k digitálnímu stavebnímu řízení a jakákoliv i dočasná závada, výpadek či porucha těchto systémů mohou mít negativní dopad na stavební záměry a developerské projekty Skupiny.<sup>6</sup> K datu tohoto Prospektu však Skupina vzhledem k načasování dalších projektů aktuálně nemá s digitalizací stavebního řízení žádné konkrétní potíže.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ODDÍL 3</b> | <b>KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>3.1.</b>    | <b>Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>3.1.1.</b>  | <p><b>Údaje o cenných papírech:</b></p> <p>Emitent bude emitovat dluhopisy jako listinné cenné papíry (dále též „<b>Dluhopisy</b>“). Měna Dluhopisu je Koruna česká (Kč).</p> <p>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je 100.000 Kč. Počet vydávaných Dluhopisů je 400 kusů.</p> <p>Dluhopisy budou vydány dne 1. října 2025. Dluhopisy budou splatné dne 30. září 2030 (dále též „<b>Den konečné splatnosti</b>“).</p> <p>Práva a povinnosti Emitenta i vlastníků Dluhopisů z nich plynoucí upravují Prospekt, Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno zejména právo vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti a právo na výnos. Výnos z Dluhopisů je pevný ve výši 8 % p.a. a je splatný měsíčně. Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně do 5 kalendářních dnů po skončení Výnosového období. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti Dluhopisů. Dluhopis a výnos z něho bude Emitentem splacen bezhotovostním převodem na účet vlastníků Dluhopisů zapsaným v seznamu vlastníků Dluhopisů.</p> <p>Převoditelnost Dluhopisů a Kupónů (jsou-li vydávány) podléhá předchozímu souhlasu Emitenta.</p> <p>K převodu listinných Dluhopisů dochází jejich předáním nabyvateli a vyznačením rubopisu ve prospěch nabyvatele, který musí být bezpodmínečný a přechází jím veškerá práva s listinnými Dluhopisy spojená. V rubopisu listinného Dluhopisu je nutno uvést údaje nutné k jednoznačné identifikaci osoby, na niž se listinný Dluhopis převádí, a den převodu listinného Dluhopisu. K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je vlastníkem dluhopisu. Vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka dluhopisu do seznamu vlastníků dluhopisů.</p> |

<sup>5</sup> Kurzy.cz. Rezidenční nemovitosti: Poptávka v Praze láme rekordy. Dostupné online:

<https://www.bydlet.cz/789223-rezidencni-nemovitosti-poptavka-v-praze-lame-rekordy/>

<sup>6</sup> České noviny. Stanjura: Úprava k digitalizaci stavebního řízení bude brzy hotova. Dostupné z:

<https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2575548>

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>Emitent je oprávněn rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů v případech uvedených v Emisních podmínkách Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo vlastníka žádat v určitých případech předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo vlastníků účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále též „<b>Zákon o dluhopisech</b>“), resp. Emisními podmínkami Dluhopisů a příslušným Doplňkem dluhopisového programu.</p> <p>Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči vlastníků Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.2 | <p><b>Kde budou cenné papíry obchodovány</b></p> <p>Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému, trhu pro růst malých a středních podniků či jiném trhu cenných papírů, ani v České republice ani v zahraničí.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.3 | <p><b>Zajištění cenných papírů</b></p> <p>Cenné papíry jsou vydávány jako nezajištěné.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3.4 | <p><b>Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?</b></p> <p><b>Riziko nesplacení</b></p> <p>Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná zápůjčka či úvěr podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti investic Emitenta do projektů osob ze Skupiny.</p> <p><b>Riziko likvidity</b></p> <p>Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem. Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu ani v mnohostranném obchodním systému. Dluhopisy jsou převoditelné pouze se souhlasem Emitenta, což ještě dále snižuje jejich likviditu, neboť převoditelnost (a tedy i možnost následného prodeje třetí osobě) je podmíněna souhlasem Emitenta.</p> <p><b>Riziko neschopnosti získat dostatečné zdroje na splacení Dluhopisů</b></p> <p>Emitent s ohledem na závislost na Skupině nemusí získat dostatečné zdroje na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů. Toto riziko spočívá zejména v tom, že nemusí dojít ke včasnému zpeněžení projektů, nemusí dojít ke zpeněžení za přiměřenou cenu nebo že se Emitent nemusí být schopen včas refinancovat z cizích zdrojů, v důsledku čehož Emitent nebude mít dostatek likvidity ke krytí svých závazků v době jejich splatnosti, včetně závazků z Dluhopisů. Prodlení na straně Emitenta může mít negativní důsledky v podobě smluvních sankcí (úrok z prodlení, smluvní pokuta apod.) či vymáhání pohledávek v soudních řízeních, a může tak mít negativní vliv na hospodářskou situaci Emitenta.</p> <p><b>Úrokové riziko</b></p> <p>Investor by si měl být vědom, že ceny dluhopisů a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně.</p> |

Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen dluhopisů na trhu a naopak. Ke dni vyhotovení Základního prospektu činí dvoutýdenní repo sazba 3,76 %.<sup>7</sup>

Držitele dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou tak může postihnout riziko poklesu ceny takového dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nominální úroková sazba stanovená v Doplnku dluhopisového programu je po dobu existence Dluhopisů neměnná, avšak aktuální úroková sazba se na finančním trhu obvykle denně mění. Tím, že se změní tržní úroková sazba, se v opačném směru mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. Platí také pravidlo, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

Cena Dluhopisu by měla odrážet vnitřní hodnotu Dluhopisu, která představuje současnou hodnotu všech příjmů plynoucích z Dluhopisu diskontovanou tržní úrokovou sazbou. S rostoucí vnitřní hodnotou Dluhopisu roste cena Dluhopisu a naopak. Pokud bude tržní cena Dluhopisu vyšší než jeho vnitřní hodnota, je Dluhopis nadhodnocen. Pokud bude tržní cena Dluhopisu nižší než jeho vnitřní hodnota, bude Dluhopis podhodnocen.

Držitel Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu je vystaven riziku snížení ceny takového Dluhopisu v důsledku růstu tržních úrokových sazeb. Ceny Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu jsou pohyblivější než ceny Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou a lze očekávat jejich větší reakce na změnu tržních úrokových sazeb než u úročených Dluhopisů se stejnou splatností.

#### **Riziko inflace**

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí diskontní sazbu v případě dluhopisů na bázi diskontu, respektive pevnou úrokovou sazbu Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu je významné z od roku 2024 již výrazně zpomaluje míra inflace, která přetrvávala vysoká letech 2022 a 2023, kdy průměrná míra inflace v roce 2023 dosáhla 10,7 %. Ministerstvo financí ČR očekává, že by se míra inflace v roce 2025 měla držet kolem 2,4 %, v roce 2026 pak klesnout ke 2 %<sup>8</sup>. Střední je však riziko snížení reálného výnosu, pokud bude inflace vyšší než očekávaná.

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu nebudou obsahovat protiinflační doložku.

#### **Riziko tzv. technické lhůty**

Dlužná částka může být v souladu s Emisními podmínkami splacena až 15 pracovních dní po Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to bez nároku vlastníků dluhopisů na úrok z prodlení. Vlastníci dluhopisů tak nesou riziko pozdějšího splacení Dluhopisů, než očekávají. Pokud by tato situace nastala, nemohou vlastníci dluhopisů do splacení dlužné částky volně disponovat se svými prostředky a zároveň za nepříznivou situaci nedostanou adekvátní náhradu.

#### **Riziko předčasného splacení**

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi Dluhopisů. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, bude vlastník dluhopisů takové emise vystaven riziku nižšího

<sup>7</sup> CzechCrunch. Dopad války na Česko? Konflikt na Blízkém východě může oslabit korunu, míní analytici. Dostupné z: <https://cc.cz/dopad-valky-na-cesko-konflikt-na-blizkem-vychode-muze-oslabit-korunu-mini-analytici/>

<sup>8</sup> Česká národní banka. Prognóza ČNB – zima 2025. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognosa/>

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. V tomto případě tedy investor čelí riziku, že zisky plynoucí z dluhopisu, či obdržené finance za splacený dluhopis, nebude na trhu schopen reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ODDÍL 4</b> | <b>KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>4.1</b>     | <p><b>Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?</b></p> <p>Dluhopisy budou distribuovány prostřednictvím veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka bude probíhat od 1. října 2025 do 28. dubna 2026.</p> <p>Emitent bude Dluhopisy nabízet až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a osobami v pracovním poměru nebo v poměru mimo pracovní poměr (případně v jiném smluvním vztahu k Emitentovi). Smlouvy o úpisu dluhopisů budou uzavírány výlučně mezi Emitentem a vlastníky dluhopisů, a třetí osoby na tyto smlouvy nebudou mít žádný vliv. Minimální objem upisovaných Dluhopisů je 1 Dluhopis, tj. 100.000 Kč. Maximální celkový objem upisovaných Dluhopisů pro jednoho investora je omezen celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů v daném okamžiku.</p> <p>Investoři budou oslovoováni zejména za použití prostředků komunikace na dálku a osobami v pracovním poměru nebo v poměru mimo pracovní poměr (případně v jiném smluvním vztahu k Emitentovi) a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky koupě Dluhopisů projednány před podpisem smlouvy o úpisu Dluhopisů. Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušným investorem. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora nebo distančním způsobem. Dluhopisy budou vydány podpisem smlouvy o úpisu Dluhopisů a předáním listinného Dluhopisu investorovi. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena s jejich vydáním, a to oznámením Emitenta na emailovou adresu uvedenou ve smlouvě o úpisu. Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů k datu Emise. Po datu Emise bude kupní cena odpovídat emisnímu kurzu určenému na základě aktuálních tržních podmínek a tam, kde je to relevantní, zvýšenému o odpovídající alikvotní úrokový výnos, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.energetickavystavba.cz">www.energetickavystavba.cz</a>, v sekci pro investory. Kupní cena bude hrazena bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 2402774315/2010 vedený u společnosti Fio banka, a.s., ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem, nebo nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy o úpisu s příslušným investorem.</p> <p>Distribuci Dluhopisů Emitent zajišťuje prostřednictvím zvolených finančních zprostředkovatelů.</p> <p>Emitent odhaduje náklady spojené s nabídkou Dluhopisů maximálně ve výši cca 6 % z předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů, tj. cca 1.000.000 Kč.</p> <p>Investorům mohou v souvislosti s úpisem, resp. koupí Dluhopisů vzniknout náklady spojené s poplatkem či přepočtem kurzu v rámci hrazení kupní ceny, tj. emisního kurzu (dále též „<b>Emisní kurz</b>“) upisovaných Dluhopisů pomocí zahraniční měny, náklady spojené s převzetím Dluhopisů či náklady na komunikaci s Emitentem.</p> <p>V souvislosti s nabídkou, resp. úpisem Dluhopisů nebude investor hradit Emitentovi žádné náklady.</p> |
| <b>4.2</b>     | <p><b>Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?</b></p> <p>Prospekt je vyhotoven za účelem veřejné nabídky Dluhopisů.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.1 | <p>Finanční prostředky získané Emisí dluhopisů budou využity zejména k financování nemovitostních či developerských projektů, a to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Projektu Honice prostřednictvím zápůjčky poskytnuté společnosti INVESTINGSAFELY v předpokládané výši 32.000.000 Kč;</li> <li>(ii) Projektu Kladno prostřednictvím zápůjčky poskytnuté společnosti INVESTINGSAFELY v předpokládané výši 6.000.000 Kč; a</li> <li>(iii) dalších nemovitostních či developerských projektů Skupiny a provozních potřeb Skupiny spojených s realizací projektů. V tuto chvíli není možné uvést konkrétní projekty, na které Emitent plánuje využít získané prostředky z Emise. Emitent je v různých fázích jednání o vícero projektech, nicméně jejich akvizice/realizace bude záviset mimo jiné i na objemu prostředků získaných z Emise.</li> </ul> <p>Čistý výtěžek Emise dluhopisů bude roven Emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tj. 39.000.000 Kč. Celý výtěžek Emise bude použit k výše uvedeným účelům. V případě, že výnosy Emise nebudou dostatečné pro realizaci plánovaných projektů, je Jediný společník Emitenta připraven potřebný chybějící objem finančních prostředků poskytnout Emitentovi (např. formou příplatku mimo základní kapitál Emitenta, úvěrem či jiným obdobným způsobem).</p> <p>Emitent tímto prohlašuje, že nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí a že si není vědom žádného střetu zájmů týkajících se nabídky Dluhopisů.</p> |
| 4.3   | <p><b>Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?</b></p> <p>Osobou nabízející cenné papíry je Emitent, který Dluhopisy nabízí zejména za použití prostředků komunikace na dálku a osobami v pracovním poměru nebo v poměru mimo pracovní poměr (případně v jiném smluvním vztahu k Emitentovi) u Emitenta. Smlouvy o úpisu dluhopisů budou uzavírány výlučně mezi Emitentem a vlastníky dluhopisů, a třetí osoby na tyto smlouvy nebudou mít žádný vliv.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.3.1 | <p>Emitent nežádá o přijetí Dluhopisů k obchodování v mnohostranném obchodním systému nebo na trhu pro růst malých a středních podniků, ani na evropském regulovaném trhu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále též „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v účinném znění (dále též „**Zákon o dluhopisech**“).

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří podmínky Dluhopisového programu níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány společností Energetická výstavba finance s.r.o., IČO 194 85 361, se sídlem na adrese Vítězná 125/3, Malá Strana, 150 00 Praha 5, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 387372, LEI 315700LM88CIQPV00198. S Dluhopisovým programem (jak je tento pojem vymezen níže) bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.energetickavystavba.cz](http://www.energetickavystavba.cz) v sekci pro investory.

Dluhopisy jsou vydávány jako druhá emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 300.000.000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále též „**Dluhopisový program**“). Dluhopisový program byl zřízen v roce 2025.

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu. Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

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

**Důležité upozornění:** Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „•“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Číslování jednotlivých oddílů Doplněku dluhopisového programu vychází z číslování Emisních podmínek, a tudíž nemusí vždy navazovat.

## DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

### ČÁST A – PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

#### 1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

---

- |       |                                                                      |                                                     |
|-------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1.1.  | Název Dluhopisů:                                                     | Energetická výstavba finance 8 % p.a. CZ2030        |
| 1.2.  | ISIN Dluhopisů:                                                      | CZ0003577108                                        |
| 1.3.  | ISIN Kupónů:                                                         | nepoužije se                                        |
| 1.4.  | Podoba Dluhopisů:                                                    | listinné                                            |
| 1.5.  | Forma Dluhopisů:                                                     | na řad                                              |
| 1.6.  | Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):           | 1-400                                               |
| 1.7.  | Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:                                 | 100.000 Kč                                          |
| 1.8.  | Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:             | 40.000.000 Kč                                       |
| 1.9.  | Počet Dluhopisů:                                                     | 400 ks                                              |
| 1.10. | Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:                             | koruna česká (CZK)                                  |
| 1.11. | Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating): | nepoužije se; Emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating |
| 1.12. | Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:      | ne                                                  |

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

---

- |      |                                                                                              |                                                                                                                                                 |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1. | Datum emise:                                                                                 | 1. října 2025                                                                                                                                   |
| 2.2. | Lhůta pro upisování emise dluhopisů:                                                         | 28. dubna 2026                                                                                                                                  |
| 2.3. | Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:                                                          | 100 % jmenovité hodnoty                                                                                                                         |
| 2.4. | Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:                                                         | Emisní kurz Dluhopisů nabízených po Datu emise bude stanoven ve výši emisního kurzu Dluhopisu k Datu emise navýšeného o alikvotní úrokový výnos |
| 2.5. | Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: | ne                                                                                                                                              |

- |      |                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.6. | Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů: | Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory. Místem úpisu je místo dle dohody Emitenta a investora. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent vlastními silami.                     |
| 2.7. | Způsob a lhůta předání Dluhopisů:                                                                    | Dluhopisy budou předány investorovi v listinné podobě do 30 dnů od zaplacení emisního kurzu Dluhopisů.                                                                                                                                       |
| 2.8. | Způsob a místo úhrady emisního kurzu:                                                                | Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 2402774315/2010 vedený u společnosti Fio banka, a.s., a to do 30 dnů od uzavření smlouvy o úpisu s příslušným investorem nebo případné delší lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. |
| 2.9. | Způsob vydávání Dluhopisů:                                                                           | jednorázově                                                                                                                                                                                                                                  |

### **3. VÝNOSY DLUHOPISŮ**

---

- |        |                                                                                                          |                                                                                      |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1.   | Úrokový výnos:                                                                                           | pevný                                                                                |
| 3.2.   | Zlomek dní:                                                                                              | Act/365                                                                              |
| 3.3.   | Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:                                                                     | použije se                                                                           |
| 3.3.1. | Nominální úroková sazba:                                                                                 | 8 % p.a.                                                                             |
| 3.3.2. | Výnosové období:                                                                                         | Měsíční                                                                              |
| 3.3.3. | Den výplaty úroků a datum, od kterého se úrok stává splatným:                                            | Úrokový výnos je splatný zpětně do 5 kalendářních dnů po skončení Výnosového období. |
| 3.3.4. | Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 6.3.1 a 6.3.2. Emisních podmínek): | Nepoužije se                                                                         |
| 3.4.   | Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu:                                                                    | Nepoužije se.                                                                        |
| 3.5.   | Diskontní sazba:                                                                                         | Nepoužije se.                                                                        |

### **4. SPLACENÍ DLUHOPISŮ**

---

- |      |                                                                                                            |               |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 4.1. | Den konečné splatnosti dluhopisů:                                                                          | 30. září 2030 |
| 4.2. | Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 6.3.1 a 6.3.2. Emisních podmínek): | Nepoužije se. |
| 4.3. | Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:                                                                  | Ano           |

4.4. Amortizované Dluhopisy: Nepoužije se.

4.5. Splacení jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů: Nepoužije se.

## 5. PLATBY

---

5.1. Finanční centrum: Nepoužije se.

## 6. ADMINISTRÁTOR

---

6.1. Administrátor: Emitent

6.2. Určená provozovna: Sídlo Emitenta na adrese Vítězná 125/3, Malá Strana, 150 00 Praha 5

## 7. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

---

7.1. Společný zástupce vlastníků dluhopisů: Nebyl ustanoven.

## 8. ODPOVĚDNÉ OSOBY

---

8.1. Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách: Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost Energetická výstavba finance s.r.o., IČO 194 85 361, se sídlem na adrese Vítězná 125/3, Malá Strana, 150 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 387372, LEI 315700LM88CIQPV00198. Emitent jakožto osoba odpovědná za tyto Konečné podmínky prohlašuje, že jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v těchto Konečných podmínkách v souladu se skutečností a že v nich nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam těchto Konečných podmínek.

V Praze dne 30. září 2025

za Energetická výstavba finance s.r.o.



Jméno: Josef Růžička

Funkce: jednatel

8.2. Interní schválení emise Dluhopisů: Vydání této emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 30. září 2025

## ČÁST B – PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

### 1. PODMÍNKY VEŘEJNÉ NABÍDKY CENNÝCH PAPÍRŮ

---

- |      |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1. | Podmínky platné pro nabídku:                          | Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Prospektu. Dluhopisy budou nabízeny Emitentem tuzemským kvalifikovaným I jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.2. | Země, v níž je veřejná nabídka prováděna:             | Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.3. | Celkový veřejně nabízený objem:                       | 40.000.000 Kč                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.4. | Lhůta veřejné nabídky:                                | od 1. října 2025 do 28. dubna 2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.5. | Popis postupu pro nabízení Dluhopisů:                 | <p>Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů, případně až do celkové navýšené jmenovité hodnoty Emise dluhopisů, nabízet tuzemským kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu.</p> <p>Emitent bude inzerovat Emise dluhopisů online na internetových portálech k tomu určených i offline (billboardy, tisk)</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.6. | Popis postupu pro žádost / místo upisování Dluhopisů: | Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaná –přidělená jmenovitá hodnota) projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem.                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.7. | Možnost snížení upisovaných částek:                   | Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tím způsobem, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by |

vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota upsaných Dluhopisů ve Smlouvě o úpisu. Pokud by došlo ke krácení objemu upsaných Dluhopisů, bude zkrácený objem neprodleně oznámen investorovi, a to písemně do deseti (10) kalendářních dnů. Obchodování s Dluhopisy není z důvodu krácení objemu upsaných Dluhopisů investorům, možné započít před tímto oznámením.

- 1.8. Minimální a maximální částka žádosti o úpis: Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 100.000 Kč. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.
- 1.9. Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení: Cenu Dluhopisu je možné uhradit bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 2402774315/2010 vedený u společnosti Fio banka, a.s. Investor je povinen uhradit cenu Dluhopisu ve lhůtě individuálně dohodnuté s investorem nebo do 30 dnů od uzavření s příslušným investorem.
- 1.10. Zveřejnění výsledků nabídky: Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta [www.energetickavystavba.cz](http://www.energetickavystavba.cz), v sekci pro investory do 30. dubna 2026.

## **2. PLÁN ROZDĚLENÍ A PŘÍDĚLENÍ CENNÝCH PAPÍRŮ**

---

- 2.1. Kategorie potenciálních investorů: Emitent bude Dluhopisy nabízet tuzemským kvalifikovanými jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.
- 2.2. Č. tranše: Dluhopisy nejsou vydávány v tranších.
- 2.3. Č. série: Nepoužije se.

## **3. POSTUP PRO OZNAMOVÁNÍ PŘÍDĚLENÉ ČÁSTKY ŽADATELŮ**

---

- 3.1. Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům: Žadateli bude na jeho e-mailovou adresu uvedenou ve smlouvě o úpisu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.

#### **4. STANOVENÍ CENY**

---

- |      |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1. | Cena za nabízené Dluhopisy:                | Cena k Datu emise: cena za Dluhopisy nabízené před Datem emise bude rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů; cena po Datu emise: k částce ceny Dluhopisů k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Aktuální cena bude zveřejněna v sídle Emitenta. |
| 4.2. | Náklady a daně účtované na vrub investorů: | Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.                                                                                                                                                                                                                         |

#### **5. UMÍSTĚNÍ A UPISOVÁNÍ**

---

- |      |                                                                                                                                                                                                                               |               |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 5.1. | Název a adresa koordinátora nabídky:                                                                                                                                                                                          | Nepoužije se. |
| 5.2. | Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců:                                                                                                                                                                    | Nepoužije se. |
| 5.3. | Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání: | Nepoužije se. |
| 5.4. | Datum uzavření dohody o upsání, její významné znaky a provize za upsání a umístění:                                                                                                                                           | Nepoužije se. |

#### **6. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ**

---

- |      |                                                                                                                                                       |               |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 6.1. | Přijetí dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém:                                                       | Nepoužije se. |
| 6.2. | Trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy: | Nepoužije se. |

6.3. Zprostředkovatel sekundárního obchodování: Nepoužije se.

6.4. Emisní cena: Nepoužije se.

## 7. DALŠÍ INFORMACE

---

7.1. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi / nabídce: Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

7.2. Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise / nabídky: Důvodem Emise dluhopisů je zajištění financování pro společnosti ve Skupině, konkrétně financování Projektu Honice prostřednictvím zápůjčky společnosti INVESTINGSAFELY v rozsahu cca 80 % Emise, financování Projektu Kladno v rozsahu cca 15 %. V rozsahu cca 5 % bude výtěžek Emise využit k financování budoucích realitních a nemovitostních projektů Skupiny a provozních potřeb Skupiny spojených s realizací projektů.

Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 50.000 Kč. Náklady na distribuci budou činit cca 950.000 Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzuvšech vydaných Dluhopisů Emise po odečtení celkových nákladů, tedy 1.000.000 Kč. V případě, že výnosy Emise nebudou dostatečné pro realizaci plánovaných projektů, je Jediný společník Emitenta připraven potřebný chybějící objem finančních prostředků poskytnout Emitentovi (např. formou příplatku mimo základní kapitál Emitenta, úvěrem či jiným obdobným způsobem). Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.

7.3. Poradci: Nepoužije se.

7.4. Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací: Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně repro dukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit.

Seznam informací pocházejících od třetích stran:

1. Kurzy.cz. Ceny nemovitostí s létem opět

rostou. Za výprodejem je nutné vyrazit do regionů. Dostupné online:

<https://www.kurzy.cz/zpravy/733050-ceny-nemovitosti-s-letem-opet-rostou-za-vyprodejem-je-nutne-vyrazit-do-regionu/>

2. ČBA Hypomonitor. Online. Wwww.cbamonitor.cz. 2025. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/kategorie/cba-hypomonitor>
3. Kurzy.cz. Indexy cen stavebních prací, indexy cen stavebních děl a indexy nákladů stavební výroby - čtvrtletní časové řady - 2. čtvrtletí 2024. Dostupné z: <https://zpravy.kurzy.cz/780431-indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby/https://zpravy.kurzy.cz/780431-indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby/>
4. Kurzy.cz. Ceny domů, bytů i pozemků v Česku začínají opět růst. Už na nic nečekejte, radí experti (ČSOB Index bydlení). Dostupné online: <https://zpravy.kurzy.cz/768338-ceny-domu-bytu-i-pozemku-v-cesku-zacinaji-opet-rust-uz-na-nic-necekejte-radi-experti-csob-index/>
5. Česká národní banka: Nástroje měnové politiky. Dostupné online: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>
6. Česká národní banka. Prognóza ČNB – podzim zima 20242025. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>