

**Emisní dodatek  
DRFG Real Estate VIII.19 – 2019-2026, 6,0%**

**Dluhopisový program  
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 2 000 000 000 Kč  
s dobou trvání programu 10 let**

**DRFG Real Estate Financial Management a.s.**

## EMISNÍ DODATEK – Konečné podmínky Emise dluhopisů

Tento emisní dodatek (dále jen „**Emisní dodatek**“) představuje konečné podmínky nabídky ve smyslu §36a odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (dále jen „**ZPKT**“) vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) tímto Emisním dodatkem a (ii) základním prospektem společnosti DRFG Real Estate Financial Management a.s. se sídlem Holandská 878/2, Štýřice, 639 00 Brno, IČ 070 29 993, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, sp. zn. B 7937 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. 2019/002328/CNB/570 ze dne 8. 1. 2019, které nabylo právní moci dne 10. 1. 2019, ve znění dodatku č. 1 schváleného rozhodnutím ČNB č. j. 2019/070937/CNB/570 ze dne 24. 6. 2019, které nabylo právní moci dne 26. 6. 2019 (dále jen „**Základní prospekt**“). Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s tímto Emisním dodatkem jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta <http://www.drfg-refim.cz> v sekci pro investory.

Tento Emisní dodatek (konečné podmínky Emise) byl vypracován pro účely čl. 5 odst. 4 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a musí být vykládán ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky. Tento Emisní dodatek byl v souladu s § 36a odst. 3 ZPKT uveřejněn shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta <http://www.drfg-refim.cz>, v sekci pro investory, a byl v souladu s právními předpisy oznámen ČNB. Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s tímto Emisním dodatkem (konečnými podmínkami Emise). Součástí tohoto Emisního dodatku je shrnutí Emise dluhopisů.

Dluhopisy jsou vydávány jako osmá emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 2 000 000 000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole části III. „Společné emisní podmínky“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

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

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

Tento Emisní dodatek byl vyhotoven dne 20. 8. 2019 a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Po datu tohoto Emisního dodatku by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu tohoto Emisního dodatku uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací. Rozšiřování tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

## SHRNUTÍ

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro daného Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj "nepoužije se".

### Oddíl A – úvod a upozornění

A.1.	Upozornění	<p>Toto shrnutí by mělo být chápáno jako úvod prospektu, jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt jako celek, tedy Základní prospekt ve znění jeho případných dodatků spolu s Emisním dodatkem pro Emisi obsahujícím konečné podmínky nabídky.</p> <p>V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátních právních předpisů členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí prospektu pouze v případě, že je shrnutí prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi prospektu, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) ZPKT.</p>
A.2.	Souhlas emitenta s použitím prospektu pro následnou veřejnou nabídku	Nepoužije se, Emitent souhlas s následnou nabídkou Dluhopisů neudělal.

### Oddíl B – Emitent

B.1.	Právní a obchodní název Emitenta	Emitentem je společnost DRFG Real Estate Financial Management a.s.
B.2	Sídlo a právní forma Emitenta, právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost, země registrace	<p>Emitent má sídlo na adrese Brno, Holandská 878/2, PSČ 639 00. Právní forma Emitenta je „akciová společnost“. Emitent je zapsán v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. B 7937; IČ: 070 29 993.</p> <p>Emitent byl založen a řídí se právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, zákonem č. 256/2013, katastrální zákon, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.</p> <p>Zemí registrace Emitenta je Česká republika.</p>

B.4b	Znamé trendy	<p>Emitent bude poskytovat služby na území střední Evropy, a to především v České republice a Slovenské republice, a je tak částečně závislý na vývoji ekonomiky uvedených států. Ve střednědobém horizontu by se míra růstu ekonomiky v České republice měla postupně snižovat z 3,5 % v roce 2018 na předpokládaných 2,5 % v roce 2021.<sup>1</sup> Tempo růstu ekonomiky v České republice klesá, odhad růstu pro rok 2018 se snížil na 3,3 %.<sup>2</sup> Míra nezaměstnanosti by se měla ve střednědobém horizontu pohybovat kolem průměrné hodnoty 2,6 %. Míra inflace by se měla pohybovat kolem hranice 2 %, která je stanovená jako inflační cíl České národní banky. Slovenská republika vykazuje vysoký růst HDP, předpokládá se průměrné tempo růstu ekonomiky ve střednědobém horizontu 4 % ročně. Růst je očekáván také v ostatních zemích, kde působí společnosti ve skupině Emitenta zaměřené na telekomunikace. Německo očekává průměrné tempo růstu ekonomiky ve střednědobém horizontu (2018 - 2020) na úrovni 2 %. Švýcarská ekonomika by se měla rozvíjet podobným způsobem a v nejbližších letech (2018, 2019) dosahovat průměrného růstu na úrovni 1,8 %.<sup>3</sup> Dobrá kondice české ekonomiky bude mít pozitivní dopad na celý realitní trh. Rostou ceny všech typů nemovitostí, nejvíce je nárůst patrný u rezidenčního bydlení. Zde se začíná hovořit o cenové bublině. Na trhu kancelářských prostor Emitent očekává rostoucí poptávku a klesající neobsazenost. V důsledku toho lze očekávat mírný růst cen nájmu. Roste také oblíbenost coworkingových center. Na trhu maloobchodních prostor se projevuje saturace trhu. Dochází především k modernizaci stávajících obchodních center a rozšiřování nabídky služeb. Na trhu průmyslových nemovitostí dochází k růstu ve všech regionech.</p> <p>V návaznosti na poskytování volných finančních prostředků Emitenta ve formě zápůjček či úvěrů mateřské společnosti nebo společností ze skupiny mateřské společnosti (tj. mateřské společnosti DRFG a.s. a všem společnostem, v nichž má mateřská společnost přímo či nepřímo majetkový podíl) nebo nákupu či úpisu dluhopisů mateřské společnosti nebo společností ze skupiny mateřské společnosti se uplatní obecné makroekonomické trendy České republiky a trendy telekomunikačního trhu. Stálým trendem na trhu poskytovatelů dat je zdokonalování technologií přenosu a zvyšování rychlosti připojení k internetu. Trendem v sektoru výstavby telekomunikací je kromě vytváření samotných systémů rovněž jejich následná správa. Emitent se domnívá, že výše uvedené trendy budou mít na jeho činnost a činnost skupiny mateřské společnosti pozitivní dopady.</p>
B.5	Skupina	<p>E Emitent je jednou z dceřiných společností společnosti DRFG a.s., IČ 282 64 720, která vlastní 100 % obchodního podílu a hlasovacích práv Emitenta.</p> <p>Mateřská společnost má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu ve znění Prvního dodatku prospektu dva akcionáře:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pana Davida Rusňáka, dat. nar. 8. září 1978, bytem Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno, který vlastní akcie Mateřské společnosti odpovídající 65% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu Mateřské společnosti, a</li> <li>• společnost PVF Invest, s.r.o., se sídlem Hellichova 632/11a, Malá Strana, 118 00 Praha 1, IČO: 041 43 795, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 242867 (dále jen „PVF Invest“), která vlastní akcie Mateřské společnosti odpovídající 35% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu Mateřské společnosti.</li> </ul> <p>Společnost PVF Invest je nepřímo vlastněna:</p>

<sup>1</sup> 45. Kolokvium – šetření prognóz makroekonomického vývoje České republiky (2018-2021). *Ministerstvo financí České republiky*. [online]. 2018. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2018/45-kolokvium-setreni-prognoz-makroekono-31610>

<sup>2</sup> Česká ekonomika se přibližuje hranici svých možností, neporoste tak rychle. Aktuálně.cz [online]. 26. 7. 2018. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/ceska-ekonomika-se-priblizuje-hranici-svych-moznosti-neporos/r~f75e66e690af11e8945d0cc47ab5f122/>

<sup>3</sup> Switzerland – Economic forecast summary (November 2017). *OECD*. [online]. 2017. Dostupné z: <http://www.oecd.org/eco/outlook/economic-forecast-summary-switzerland-oecd-economic-outlook.pdf>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• paní Ing. Stanislavou Tichou, dat. nar. 21. února 1980, bytem U Vodojemu 627, Benátky nad Jizerou I, 294 71 Benátky nad Jizerou, která nepřímo prostřednictvím společnosti STPV Invest, s.r.o., se sídlem Hellichova 632/11a, Malá Strana, 118 00 Praha 1, IČO: 049 55 234, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 256227 (dále jen „STPV Invest“), vlastní 85% podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu společnosti PVF Invest, a</li> <li>• panem JUDr. Pavlem Fráňou, dat. nar. 8. února 1970, bydlištěm U Komárova 652, 252 43 Průhonice, který nepřímo prostřednictvím společnosti KUBADAM s.r.o., IČO: 047 90 391, se sídlem Sokolovská 5/49, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 253674, vlastní 15% podíl na hlasovacích právech a základním kapitálu společnosti PVF Invest.</li> </ul> <p>Konečnými vlastníky Mateřské společnosti a osobami ovládajícími Mateřskou společnost jsou tak pan David Rusňák, paní Ing. Stanislava Tichá a pan JUDr. Pavel Fráňa, kteří společně přímo či prostřednictvím jiných osob drží 100 % na hlasovacích právech a základním kapitálu Mateřské společnosti a které jsou s ohledem na vzájemná smluvní ujednání osobami, které jednají ve shodě dle § 71 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).</p> <p>Skupina mateřské společnosti DRFG a.s. zahrnuje více než sto společností, které v rámci své činnosti podnikají zejména v následujících oblastech:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realitní trh – investice do dlouhodobě perspektivních nemovitostních projektů, zde působí např. společnost DRFG Real Estate s.r.o.</li> <li>• Telekomunikace a technologie – investice do výstavby, údržby a upgradu mobilních telekomunikačních sítí pro přední světové operátory. V tomto segmentu působí např. Suntel Group a.s. (dříve Suntel Telco a.s.) .</li> <li>• Finance – finanční služby spojené s investováním. Zde působí např. EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s. a investiční zprostředkovatel EFEKTA investiční zprostředkovatel s.r.o.</li> </ul> <p>Další případné aktivity jsou z hlediska podnikání a výnosů skupiny mateřské společnosti nevýznamné.</p>																								
B.9	Prognóza nebo odhad zisku	Nepoužije se. Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.																								
B.10	Výhrady ve zprávách auditora	Nepoužije se, výhrady či zdůraznění skutečnosti ve zprávě auditora nebyly.																								
B.12	Vybrané finanční údaje	<p>Emitent vznikl dne 10. dubna 2018. Níže jsou uvedeny finanční údaje z auditované počáteční rozvahy k 10. 4. 2018 a finanční údaje z auditované účetní závěrky Emitenta k 31. 12. 2018. Vyhotovená počáteční rozvaha a účetní závěrka byly vypracovány v souladu s platnými českými účetními předpisy.</p> <p>Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Finanční údaje z rozvahy</th> <th>31. 12. 2018</th> <th>10. 4. 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>AKTIVA CELKEM</b></td> <td><b>2.061</b></td> <td><b>2.000</b></td> </tr> <tr> <td><i>Pohledávky za upsaný základní kapitál</i></td> <td><i>0</i></td> <td><i>2.000</i></td> </tr> <tr> <td><i>Oběžná aktiva</i></td> <td><i>1.810</i></td> <td><i>0</i></td> </tr> <tr> <td>    Krátkodobé pohledávky</td> <td>1.809</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>    Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba</td> <td>1.807</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>    Pohledávky – ostatní</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>    Peněžní prostředky</td> <td>1</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Finanční údaje z rozvahy	31. 12. 2018	10. 4. 2018	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2.061</b>	<b>2.000</b>	<i>Pohledávky za upsaný základní kapitál</i>	<i>0</i>	<i>2.000</i>	<i>Oběžná aktiva</i>	<i>1.810</i>	<i>0</i>	Krátkodobé pohledávky	1.809	0	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	1.807	0	Pohledávky – ostatní	2	0	Peněžní prostředky	1	0
Finanční údaje z rozvahy	31. 12. 2018	10. 4. 2018																								
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2.061</b>	<b>2.000</b>																								
<i>Pohledávky za upsaný základní kapitál</i>	<i>0</i>	<i>2.000</i>																								
<i>Oběžná aktiva</i>	<i>1.810</i>	<i>0</i>																								
Krátkodobé pohledávky	1.809	0																								
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	1.807	0																								
Pohledávky – ostatní	2	0																								
Peněžní prostředky	1	0																								

<i>Časové rozlišení aktiv</i>	251	0
Náklady příštích období	251	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>2.061</b>	<b>2.000</b>
<i>Vlastní kapitál celkem</i>	<i>2.023</i>	<i>2.000</i>
Základní kapitál	2.000	2.000
Výsledek hospodaření běžného účetního období	23	0
<i>Cizí zdroje</i>	<i>38</i>	<i>0</i>
Krátkodobé závazky	38	0
Závazky z obchodních vztahů	33	0
Stát – daňové závazky a dotace	5	0

<b>Výkaz zisku a ztráty</b>	<b>10. 4. 2018 - 31. 12. 2018</b>
Tržby z prodeje výrobků, zboží a služeb	0
Výkonová spotřeba	88
Ostatní provozní náklady	15
Hrubý zisk nebo ztráta	-103
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	<i>-103</i>
Výnosové úroky a podobné výnosy	132
Ostatní finanční výnosy	1
Ostatní finanční náklady	2
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	<i>131</i>
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>28</b>
Výsledek hospodaření po zdanění	23

<b>Výkaz o peněžních tocích</b>	<b>10. 4. 2018 - 31. 12. 2018</b>
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	0
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-1999
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	2.000
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	1
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	1

Emitent prohlašuje, že od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta a ani k významné změně jeho obchodní nebo finanční situace, kromě událostí popsanych v prvku B.13 Shrnutí.

B.13 Nedávné události

Od data poslední auditované účetní závěrky nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta vyjma následujících událostí:

- K datu 1. února 2019 emitoval Emitent v rámci Dluhopisového programu tři emise dluhopisů:
  - Emise dluhopisů "DRFG Real Estate I.19 – 2019-2022, 4,5%" se splatností 3 roky s datem splatnosti 31. ledna 2022, s pevnou úrokovou mírou 4,5 % s předpokládanou jmenovitou hodnotou 75 mil. Kč s možností navýšení emise až o 30 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003521106. Objem prodaných dluhopisů činil k datu tohoto Prvního dodatku u této emise 49,95 mil. Kč.
  - Emise dluhopisů "DRFG Real Estate II.19 – 2019-2024, 5,5%" se splatností 5 let s datem splatnosti 31. ledna 2024, s pevnou úrokovou mírou 5,5 % s předpokládanou jmenovitou hodnotou 125 mil. Kč s možností navýšení emise až o 30 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003521114. Objem prodaných dluhopisů činil k datu tohoto Prvního dodatku u této emise 98,05 mil. Kč.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Emise dluhopisů "DRFG Real Estate III.19 – 2019-2026, 6,5%" se splatností 7 let s datem splatnosti 31. ledna 2026, s pevnou úrokovou mírou 6,5 % s předpokládanou jmenovitou hodnotou 300 mil. Kč s možností navýšení emise až o 30 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003521122. Objem prodaných dluhopisů činil k datu tohoto Prvního dodatku u této emise 300,00 mil. Kč.</li> <li>• K datu 1. května 2019 emitoval Emitent v rámci Dluhopisového programu tři emise dluhopisů: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Emise dluhopisů "DRFG Real Estate IV.19 – 2019-2022, 4,0%" se splatností 3 roky s datem splatnosti 30. dubna 2022, s pevnou úrokovou mírou 4,0 % s předpokládanou jmenovitou hodnotou 75 mil. Kč s možností navýšení emise až o 30 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003521726. Objem prodaných dluhopisů činil k datu tohoto Prvního dodatku u této emise 1,65 mil. Kč.</li> <li>○ Emise dluhopisů "DRFG Real Estate V.19 – 2019-2024, 5,0%" se splatností 5 let s datem splatnosti 30. dubna 2024, s pevnou úrokovou mírou 5,0 % s předpokládanou jmenovitou hodnotou 150 mil. Kč s možností navýšení emise až o 30 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003521734. Objem prodaných dluhopisů činil k datu tohoto Prvního dodatku u této emise 5,15 mil. Kč.</li> <li>○ Emise dluhopisů "DRFG Real Estate VI.19 – 2019-2026, 6,0%" se splatností 7 let s datem splatnosti 30. dubna 2026, s pevnou úrokovou mírou 6,0 % s předpokládanou jmenovitou hodnotou 275 mil. Kč s možností navýšení emise až o 30 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003521742. Objem prodaných dluhopisů činil k datu tohoto Prvního dodatku u této emise 21,65 mil. Kč.</li> </ul> </li> <li>• Emitent poskytl dne 26. 2. 2019 na základě rámcové smlouvy o poskytování zápůjček mateřské společnosti DRFG a.s., IČ 282 64 720, se sídlem Holandská 878/2, Štýřice, 639 00 Brno, zápůjčku ve výši 3.000 tis. Kč. Zápůjčka byla poskytnuta mateřské společnosti za účelem financování dceřiných společností. Dle rámcové smlouvy činí úroková míra 10 % p.a. a splatnost pět let od poskytnutí, tj. 25. 2. 2024.</li> <li>• Emitent poskytl dne 16. 5. 2019 na základě rámcové smlouvy o poskytování zápůjček mateřské společnosti DRFG a.s., IČ 282 64 720, se sídlem Holandská 878/2, Štýřice, 639 00, Brno, zápůjčku ve výši 800 tis. Kč. Zápůjčka byla poskytnuta mateřské společnosti za účelem financování dceřiných společností. Dle rámcové smlouvy činí úroková míra 10 % p.a. a splatnost pět let od poskytnutí, tj. 15. 5. 2024.</li> <li>• Emitent poskytl dne 16. 5. 2019 na základě smlouvy o zápůjčce společnosti DRFG Real Estate s.r.o., IČ 037 68 775, se sídlem Holandská 878/2, Štýřice, 639 00, Brno, zápůjčku ve výši 3.000 tis. Kč. Zápůjčka byla poskytnuta společnosti za účelem financování. Dle rámcové smlouvy činí úroková míra 10 % p.a. a splatnost tři roky od poskytnutí, tj. 15. 5. 2022.</li> <li>• Emitent poskytl dne 17. 5. 2019 na základě rámcové smlouvy o poskytování zápůjček mateřské společnosti DRFG a.s., IČ 282 64 720, se sídlem Holandská 878/2, Štýřice, 639 00, Brno, zápůjčku ve výši 1.500 tis. Kč. Zápůjčka byla poskytnuta mateřské společnosti za účelem financování dceřiných společností. Dle rámcové smlouvy činí úroková míra 10 % p.a. a splatnost pět let od poskytnutí, tj. 16. 5. 2024.</li> <li>• Emitent poskytl dne 29. 5. 2019 na základě rámcové smlouvy o poskytování zápůjček mateřské společnosti DRFG a.s., IČ 282 64 720, se sídlem Holandská 878/2, Štýřice, 639 00, Brno, zápůjčku ve výši 3.000 tis. Kč. Zápůjčka byla poskytnuta mateřské společnosti za účelem financování dceřiných společností. Dle rámcové smlouvy činí úroková míra 10 % p.a. a splatnost pět let od poskytnutí, tj. 28. 5. 2024.</li> </ul>
--	--	--

		<p>Emitent poskytl dne 3. 6. 2019 na základě rámcové smlouvy o poskytování zápůjček mateřské společnosti DRFG a.s., IČ 282 64 720, se sídlem Holandská 878/2, Štýrice, 639 00, Brno, zápůjčku ve výši 5.300 tis. Kč. Zápůjčka byla poskytnuta mateřské společnosti za účelem financování dceřiných společností. Dle rámcové smlouvy činí úroková míra 10 % p.a. a splatnost pět let od poskytnutí, tj. 2. 6. 2024.</p>
B.14	Závislost Emitenta na jiných členech skupiny	<p>Emitent využívá služeb mateřské společnosti DRFG a.s., na kterou na základě Smlouvy o poskytování administrativních služeb a zpracování dat outsourcuje účetní, daňové a právní služby. V souvislosti s případnými dluhovým financováním společností ve skupině mateřské společnosti z volných finančních prostředků Emitenta je Emitent závislý na plnění závazků a výplatě úrokového výnosu ze strany společností ve skupině mateřské společnosti. V případě poskytnutí volných finančních prostředků společností ve skupině je Emitent závislý na hospodaření těchto společností a na jejich rozhodování o investicích. Společnosti ve skupině působí zejména ve finančním sektoru, na realitním trhu a na trhu telekomunikací.</p>
B.15	Hlavní činnosti Emitenta	<p>Strategickým záměrem Emitenta je úspěšně realizovat perspektivní nemovitostní projekty na území střední Evropy, se zaměřením na český a slovenský realitní trh.</p> <p>V realitním sektoru Emitent vyhledává příležitosti spočívající v nákupu nemovitostí či podílu na nich, případné rekonstrukci, správě a nájmech nemovitostí určených především ke komerčním účelům či podílu na těchto nemovitostech, a to formou přímého nákupu nebo prostřednictvím SPV (Special Purpose Vehicle – společnost zvláštního určení, která je účelově založena k provedení jednoho konkrétního projektu).</p> <p>Budoucí investice bude Emitent směřovat především do realitního trhu kancelářských prostor, maloobchodních prostor, průmyslových budov (zejména sklady) a okrajově do trhu s tzv. „kombinovanými budovami“, které slouží jako maloobchodní prostory a současně jako kancelářské či rezidenční prostory. V případě maloobchodních budov bude Emitent vyhledávat jak plochy či prostory na periferiích měst, tak případná velká nákupní centra v centrech měst. Emitent bude dále své investice směřovat do skladových prostor. Při výběru těchto prostor bude Emitent mimo jiné vybírat takové sklady, které budou vhodně logisticky umístěné a dostupné pro kamionovou dopravu. Dalším investičním záměrem Emitenta je do doby, než budou nalezeny vhodné akviziční projekty, poskytnutí volných finančních prostředků mateřské společnosti nebo společností ve skupině mateřské společnosti. Důvodem je efektivní využití volných finančních prostředků.</p>
B.16	Ovládání Emitenta	<p>Emitent je ovládán mateřskou společností DRFG a.s., která vlastní 100 % obchodního podílu a hlasovacích práv na Emitentovi.</p> <p>Dle stanov Emitenta je valná hromada usnášeníschopná, jsou-li na ní přítomni akcionáři, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 30 % základního kapitálu.</p> <p>Mateřská společnost má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu ve znění Prvního dodatku prospektu dva akcionáře:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pana Davida Rusňáka, dat. nar. 8. září 1978, bytem Hroznová 448/21, Pisárky, 603 00 Brno, který vlastní akcie Mateřské společnosti odpovídající 65% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu Mateřské společnosti, a</li> <li>• společnost PVF Invest, s.r.o., se sídlem Hellichova 632/11a, Malá Strana, 118 00 Praha 1, IČO: 041 43 795, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 242867 (dále jen „PVF Invest“), která vlastní akcie Mateřské společnosti odpovídající 35% podílu na hlasovacích právech a základním kapitálu Mateřské společnosti.</li> </ul>
B.17	Rating Emitenta nebo Dluhopisů	<p>Nepoužije se, Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl udělen rating.</p>



## Oddíl C – Cenné papíry

C.1	Popis cenných papírů	Dluhopisy budou vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je 50.000 Kč. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s., přidělen kód ISIN CZ0003522963.
C.2	Měna emise	Koruna česká (CZK)
C.5	Převoditelnost	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
C.8	Práva spojená s dluhopisy včetně jejich omezení a zařazení	<p>Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně splatit Dluhopisy dané emise ke kterémukoliv datu, a to oznámením Vlastníkům Dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámeným alespoň 30 dnů přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisu, a to na internetových stránkách Emitenta: <a href="http://www.drfg-refim.cz">www.drfg-refim.cz</a>, v sekci pro investory.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat v případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo Vlastníků účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“), resp. emisními podmínkami Dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p>
C.9	Výnos dluhopisů/ Splacení jmenovité hodnoty/ Společný zástupce Vlastníků dluhopisů.	<p>Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 6,0 % p.a. Den výplaty úrokových výnosů je vždy 18. kalendářní den v měsíci každého roku do data splatnosti dluhopisu. Prvním Dnem výplaty úrokových výnosů je 18.10.2019. Výplata úrokových výnosů probíhá za každý měsíc zpětně. Dluhopisy jsou splatné jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů. Platby úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty bude probíhat výhradně bezhotovostně. Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je 31.08.2026. Schůze vlastníků Dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění emisních podmínek Dluhopisů.</p>
C.10	Derivátová složka platby úroku	Nepoužije se. Dluhopisy nemají derivátovou složku platby úroku.
C.11	Přijetí na regulovaný trh	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.

## Oddíl D – Rizika

D.2	Hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emitent je nově založenou společností, návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena historickými finančními výsledky.</li> <li>- Emitent při vytváření obchodního plánu nevyhodnotil dostatečně komplexně a nevzal v úvahu veškeré faktory důležité pro dosažení podnikatelského úspěchu.</li> <li>- Může nastat událost vyšší moci, která se vymyká kontrole Emitenta.</li> <li>- Není možné vyloučit podání návrhů na insolvenční řízení. Po dobu soudního prošetření toho neoprávněného návrhu je Emitent omezen v nakládání se svým majetkem.</li> <li>- Klíčové osoby Emitenta spolupůsobí při vytváření a uskutečňování strategie. Emitent není schopen zaručit, že tyto osoby udrží.</li> <li>- Emitent využívá služeb mateřské společnosti DRFG a.s., na kterou outsourcuje účetní, daňové a právní služby. Emitent tedy částečně podstupuje riziko nedostatečné komunikace a riziko snížení kontroly nad danou oblastí.</li> <li>- Riziko regionu a politické riziko spočívá v dodatečném negativním vlivu na investice, úrokové sazby nebo měnové kurzy oproti ostatnímu světu.</li> <li>- Výsledek případných soudních sporů je obtížně předvídatelný a může dojít k překvapivým rozsudkům i nedostatečně odůvodněných.</li> <li>- Legislativní riziko představuje riziko změny právní úpravy, která se vztahuje na předmět podnikání Emitenta.</li> <li>- Emitent je účastníkem hospodářské soutěže ve vysoce konkurenčním odvětví. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí.</li> <li>- Během období zpomalení nebo recese ekonomiky může dojít ke snížení výdajů spotřebitelů na trhu. Na podnikání Emitenta se mohou odrazit i obavy z recese.</li> <li>- Tržní riziko zahrnuje možnost negativního vývoje hodnoty aktiv Emitenta v důsledku změn v tržních parametrech.</li> <li>- Emitent může podstupovat měnové riziko.</li> <li>- Riziko úrokové sazby se vztahuje k případnému dlouhodobému dluhovému financování Emitenta, u kterého by byla sjednána pohyblivá úroková sazba.</li> <li>- Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů.</li> <li>- Kreditní riziko reprezentuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, která může vést k finančním ztrátám.</li> <li>- Riziko spojené se selháním vnitřních procesů, lidského faktoru a systémů včetně informačních technologií či telekomunikační infrastruktury.</li> <li>- Přijme-li Emitent další dluhové financování, k čemuž je oprávněn, budou v případném insolvenčním řízení pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menším rozsahu, než by byly uspokojeny, kdyby jej nepřijal.</li> <li>- Nebude-li Emitent schopen splnit dluhy vyplývající z dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení dluhů soudní cestou.</li> <li>- Emitent je členem koncernu DRFG a.s., což mu přináší mnohé výhody. V případě změny strategie mateřské společnosti může dojít k prodeji Emitenta.</li> <li>- Vzhledem k plánovaným akvizicím se k Emitentovi vztahuje riziko spojené s akvizicemi.</li> <li>- Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nečekané dlouhodobé nelikvidnosti určité nemovitosti nebo více nemovitostí, může tato skutečnost narušit obchodní plán Emitenta.</li> <li>- Hodnota nemovitosti se mimo jiné odvíjí v závislosti na jejím umístění. Pokud Emitent správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či výhodně prodat.</li> </ul>
-----	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Může nastat neočekávaná skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta oproti ceně, která byla Emitentem přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění.</li> <li>- Případný pokles poptávky po nemovitostech může způsobit problém s hledáním vhodného kupce/nájemce nemovitosti.</li> <li>- Může dojít k poškození nemovitostí Emitenta, v důsledku čehož mohou Emitentovi vzniknout vysoké náklady na odstranění škod. Emitent má v úmyslu toto riziko minimalizovat využitím vhodného pojištění.</li> <li>- Výsledek projektu závisí na výši pořizovacích nákladů. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Navýšení se může nepříznivě projevit v celkové ziskovosti projektu.</li> <li>- Případnou rozsáhlou rekonstrukci nemovitosti lze realizovat jen na základě platných povolení. Absence povolení může projekt zdržet, případně zastavit.</li> <li>- Emitent může využít volné prostředky získané emisí Dluhopisů k poskytování úvěrů a zápůjček mateřské společnosti nebo společnostem ve skupině mateřské společnosti nebo k nákupu či úpisu dluhopisů mateřské společnosti nebo společnostem ve skupině mateřské společnosti. Splácení takových dluhů je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze skupiny. Emitent tak v případě financování skupiny mateřské společnosti bude podstupovat kreditní riziko mateřské společnosti či členů skupiny mateřské společnosti.</li> <li>- Emitent bude v případě poskytování úvěrů společnostem ve skupině nepřímo podstupovat rizika podnikání na trhu telekomunikací, ke kterým patří riziko spojené s inovacemi a novými technologiemi, riziko odpovědnosti za škodu způsobenou vadou softwaru, riziko poškození staveb a zařízení sloužících k provozování telekomunikačních sítí, riziko ztráty odběratele služeb a poklesu poptávky po telekomunikacích, riziko spojené s poklesem ceny na telekomunikačním trhu nebo regulatorní riziko, které spočívá ve specifické regulaci odvětví telekomunikací.</li> <li>- V souvislosti s poskytováním úvěrů společnostem ve skupině bude Emitent nepřímo podstupovat rizika související s podnikáním na finančním trhu, ke kterým patří riziko vysoké míry regulace, tj. riziko, že společnosti nedostojí těmto regulatorním požadavkům, nebo kreditní riziko protistran a klientů financovaných společností. Emitent prohlašuje, že nepoužije prostředky získané z emisí dluhopisů na aktivity v rozporu se zákonem č. 21/1992 Sb, o bankách.</li> </ul>
D.3	Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dluhopisy představují přímé, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným dluhům Emitenta s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení příslušného právního předpisu. Splacení dluhů Emitenta z vydaných Dluhopisů není zajištěno třetí osobou (ručitelem) ani zástavou věci nebo práva.</li> <li>- Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění.</li> <li>- Ceny dluhopisů a tržní úroková míra se chovají protichůdně. Držitelé dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou tak podstupují riziko poklesu ceny dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Rovněž platí, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena dluhopisu na růst tržních úrokových měr.</li> <li>- Inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí diskontní sazbu, resp. pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je reálná výše výnosu záporná.</li> <li>- Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu, což může způsobit, že investoři budou muset Dluhopisy držet do jejich splatnosti bez možnosti jejich prodeje či pouze s možností prodeje s diskontem. V případě Dluhopisů přijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu riziko</li> </ul>

		<p>likvidity znamená, že ani kotace nezajistí vysokou likviditu nebo možnost zobchodování.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů mohou mít povinnost odvodu daně nebo jiných poplatků v souladu s právními předpisy.</li> <li>- Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů.</li> <li>- Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet své dluhy z Dluhopisů. V případě, že Emitent neoprávněně zadrží nebo odmítne splacení dlužné částky po dobu více než patnácti pracovních dní (tzv. „Technická lhůta“), začne k této dlužné částce nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky.</li> <li>- Emitent je oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí. Vlastník dluhopisů takové emise je vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu předčasného splacení.</li> </ul>
--	--	--

### Oddíl E – Nabídka

E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů	<p>Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k jednomu nebo více účelům:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- poskytnutí úvěru nebo zápůjčky mateřské společnosti nebo společnosti ze skupiny mateřské společnosti. K datu vyhotovení Emisního dodatku nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude mateřská společnost nebo společnost ze skupiny mateřské společnosti investovat</li> <li>- úpisu či nákupu dluhopisů emitovaných mateřskou společností nebo společnostmi ze skupiny mateřské společnosti</li> <li>- zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu.</li> </ul>
E.3	Popis podmínek nabídky	<p>Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka poběží od 1. 9. 2019 do 9. 1. 2020. Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu.</p> <p>Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 50.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů.</p> <p>Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a Administrátorem a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaný – přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta/Administrátora a investora, nebo distančním způsobem.</p> <p>Emitent a Administrátor implementovali systém vnitřních pravidel úpisu, nastavený tak, aby nedošlo k upsání více Dluhopisů, než je jejich celkový nabízený objem. Pokud by tato preventivní opatření selhala, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány upsaný objem krátit, a to dle vlastního uvážení, s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.</p> <p>Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.</p>

		Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů a pak následně bude k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.
E.4	Popis zájmů spojených s nabídkou	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.
E.7	Náklady účtované investorům	Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.

## DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

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

Tento Doplněk spolu se Emisními podmínkami tvoří podmínky Dluhopisového programu níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány společností DRFG Real Estate Financial Management a.s., se sídlem Holandská 878/2, Štýřice, 639 00 Brno, IČ 070 29 993, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, sp. zn. B 7937. S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta <http://www.drfg-refim.cz> v sekci pro investory.

Dluhopisy jsou vydávány jako osmá emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 2 000 000 000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „Dluhopisový program“).

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.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
<b>Název Dluhopisů:</b>	DRFG Real Estate VIII.19 – 2019-2026, 6,0%
<b>ISIN Dluhopisů:</b>	CZ0003522963
<b>ISIN Kupónů (je-li požadováno):</b>	nepoužije se
<b>Podoba Dluhopisů:</b>	listinné; evidenci o Dluhopisech vede Emitent
<b>Forma Dluhopisů:</b>	na řad
<b>Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):</b>	1 - 6.600
<b>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:</b>	50.000 Kč
<b>Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:</b>	330.000.000 Kč
<b>Počet Dluhopisů:</b>	6.600 ks
<b>Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:</b>	koruna česká (CZK)
<b>Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):</b>	nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)
<b>Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:</b>	ne

<b>Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:</b>	ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 1.1 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí 30 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů.
---	--

<b>2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ</b>	
<b>Datum emise:</b>	1. 9. 2019
<b>Lhůta pro upisování emise dluhopisů:</b>	Od 1. 9. 2019 do 9. 1. 2020
<b>Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:</b>	100 % jmenovité hodnoty
<b>Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:</b>	Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem nebo Administrátorem a příslušnými investory. Místem úpisu je sídlo Emitenta nebo adresa provozovny. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Administrátor.
<b>Způsob a lhůta předání Dluhopisů:</b>	Dluhopisy budou předány, dle volby Investora, osobně pracovníkem Emitenta nebo Administrátora v určené provozovně Administrátora nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do 1 měsíce proti splacení emisního kurzu Investorem, v případě, že si investor zvolí osobní převzetí, mu bude informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena emailem nebo telefonicky.
<b>Způsob splacení emisního kurzu:</b>	Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 115-7191480247/0100 nebo na bankovní účet Administrátora číslo 272253095/0300. Investor zaplatí kupní cenu za objednané Dluhopisy do 5 pracovních dnů od data úpisu Dluhopisů.
<b>Způsob vydávání Dluhopisů:</b>	V tranších

<b>3. STATUS DLUHOPISŮ</b>	
<b>Status Dluhopisů:</b>	Nepodřízené Dluhopisy

<b>4. VÝNOSY</b>	
<b>Úrokový výnos:</b>	Pevný
<b>Zlomek dní:</b>	30E/360
<b>Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem</b>	použije se
Úroková sazba:	6,0 % p.a.
Zaokrouhlení úrokového výnosu stanoveného pro jednotlivá Výnosová období:	Úrokové výnosy budou zaokrouhlovány dle matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa.
Výplata úrokových výnosů:	Za každý kalendářní měsíc zpětně
Den výplaty úroků:	Vždy k 18. kalendářnímu dni v měsíci každého roku do data splatnosti Dluhopisu. Prvním dnem výplaty úroku je 18.10.2019.

Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 6.3.1 a 6.3.2. Emisních podmínek)	Den připadající na poslední den měsíce předcházejícího měsíci Dne výplaty úroků
<b>Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu</b>	nepoužije se

<b>5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ</b>	
<b>Den konečné splatnosti dluhopisů:</b>	31.08.2026
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 6.3.1 a 6.3.2. Emisních podmínek)	nepoužije se
<b>Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:</b>	ano
<b>Amortizované Dluhopisy</b>	nepoužije se

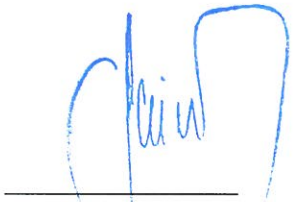
<b>6. PLATBY</b>	
<b>Finanční centrum:</b>	nepoužije se

<b>10. ADMINISTRÁTOR</b>	
<b>Administrátor:</b>	EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s. Holandská 878/2, Štýřice, 639 00 Brno IČO: 607 17 068
<b>Určená provozovna:</b>	EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s. nám. Svobody 91/20, 602 00 Brno

<b>13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ</b>	
<b>Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:</b>	viz Emisní podmínky



## PODMÍNKY NABÍDKY

<b>DALŠÍ INFORMACE</b>	
<b>ODPOVĚDNÉ OSOBY</b>	
Osoby odpovědné za údaje uvedené v Emisním dodatku:	Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto Emisního dodatku je Emitent. Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v tomto Emisním dodatku k datu jeho vyhotovení správné, v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.
	V Brně dne 20. 8. 2019 Za DRFG Real Estate Financial Management a.s.  Jméno: David Rusňák Funkce: statutární ředitel
Interní schválení emise Dluhopisů:	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární ředitel Emitenta dne 20. 8. 2019.
<b>HLAVNÍ ÚDAJE</b>	
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.
Důvody nabídky a použití výnosů:	Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k poskytnutí úvěru nebo zápůjčky mateřské společnosti nebo společnosti ze skupiny mateřské společnosti, přičemž k datu vyhotovení Emisního dodatku nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude mateřská společnost nebo společnost ze skupiny mateřské společnosti investovat, nebo k úpisu či nákupu dluhopisů emitovaných mateřskou společností nebo společnostmi ze skupiny mateřské společnosti, nebo k zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu. Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 150.000 Kč. Náklady na distribuci budou činit cca 2-15 % z upsaného objemu emise, tj. maximálně 49.500.000 Kč. Čistý výtěžek emise Dluhopisů při primárním úpisu k Datu emise bude roven emisnímu kurzu Dluhopisů vydaných k Datu emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise tedy 280.350.000 Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.

<b>PODMÍNKY NABÍDKY</b>	
Podmínky nabídky:	Emitent bude Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty ve výši 330.000.000 Kč, vč. případného zvýšení o 99.000.000 Kč, nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu.
Veřejně nabízený objem:	Celý předpokládaný objem emise, tedy 330.000.000 Kč, včetně případného zvýšeného objemu emise ve výši 99.000.000 Kč.
Objem přijímaný na regulovaný trh:	nepoužije se
Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:	Veřejná nabídka bude probíhat od 1. 9. 2019 do 9. 1. 2020.
Cena za nabízené Dluhopisy:	Emisní kurz k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů; emisní kurz po datu emise: k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.
Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnosti upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy:	Nepoužije se. S Dluhopisy nebude spojeno předkupní právo.
Uveřejnění výsledků nabídky:	Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta <a href="http://www.drfg-refim.cz">http://www.drfg-refim.cz</a> v sekci pro investory.
Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům:	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 50.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem nebo Administrátorem a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaný – přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta/Administrátora a investora, nebo distančním způsobem. Emitent nebo Administrátor implementovali systém vnitřních pravidel úpisu, nastavený tak, aby nedošlo k upsání více Dluhopisů, než je jejich celkový nabízený objem. Pokud by tato preventivní opatření selhala, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem individuálně krátit, a to dle vlastního uvážení až na nulu, s tím, že 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. Obchodování s Dluhopisy není, v případě krácení objemu upsaných Dluhopisů investorům, možné započít před tímto oznámením.
Náklady účtované investorovi:	Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.
Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém:	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.
Regulované trhy nebo rovnocenné trhy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy:	nepoužije se
Zprostředkovatel sekundárního obchodování:	Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.
Poradci:	Nepoužije se
Informace od třetích stran uvedené v Emisním dodatku / zdroj informací.	Nepoužije se