

## EMMA FINCZ 6,00/30

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ISIN                                                 | CZ0003573842                                                                                                                                                                                                                         |
| Emitent                                              | Emma Financing CZ a.s. (dále jen <b>Emitent</b> )                                                                                                                                                                                    |
| Rating emitenta                                      | Bez ratingu                                                                                                                                                                                                                          |
| Status                                               | Seniorní, zajištěné                                                                                                                                                                                                                  |
| Název                                                | EMMA FINCZ 6,00/30                                                                                                                                                                                                                   |
| Datum emise                                          | 10. 7. 2025                                                                                                                                                                                                                          |
| Datum splatnosti                                     | 10. 7. 2030                                                                                                                                                                                                                          |
| Objem emise                                          | 2,5 miliard CZK s možností navýšení až na 3,75 miliard CZK                                                                                                                                                                           |
| Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu                  | 10 000 CZK                                                                                                                                                                                                                           |
| Minimální výše investice                             | 10 000 CZK                                                                                                                                                                                                                           |
| Zajištění                                            | 1) Finanční garance ze strany EMMA ALPHA HOLDING LTD<br>2) 100% akcií EMMA GAMMA LTD.<br>3) Více než 50% akcií Premier Energy PLC.<br>Bližší informace o zajištění jsou popsáno v Prospektu.                                         |
| Referenční měna                                      | CZK                                                                                                                                                                                                                                  |
| Emisní cena                                          | 100 %                                                                                                                                                                                                                                |
| Kupón                                                | 6,00 % p.a., vyplácený pololetně zpětně                                                                                                                                                                                              |
| Konvence                                             | 30E/360                                                                                                                                                                                                                              |
| Nabídková lhůta                                      | 27.6.2025 – 17.7.2025 12:00. Může být ukončena předčasně.                                                                                                                                                                            |
| Nabídka                                              | Veřejná nabídka v České republice                                                                                                                                                                                                    |
| Použití výtěžku emise                                | Poskytnutí vnitropodnikové půjčky mateřské společnosti, která finance použije k všeobecným korporátním účelům.                                                                                                                       |
| Předčasná splatnost z rozhodnutí Vlastníka Dluhopisů | V případě Změny ovládání je Vlastník Dluhopisů oprávněn požádat o předčasné splacení svých Dluhopisů za 101 % jmenovité hodnoty spolu s narostlým úrokovým výnosem                                                                   |
| Předčasná splatnost z rozhodnutí Emitenta            | Po roce a půl možnost úplného nebo částečného splacení emise s oznámením 60 dnů dopředu a prémii ve výši 1/60 kupónu za každý měsíc předčasného splacení. Prémie za call opci se nevztahuje na posledních 6 měsíců tenoru dluhopisu. |
| Manažeři                                             | PPF banka a J&T Banka                                                                                                                                                                                                                |
| Agent pro výpočty / Administrátor                    | J&T Banka                                                                                                                                                                                                                            |
| Náklady                                              | Poplatky za obstarání a vypořádání primárního úpisu nejsou účtovány. Za správu cenných papírů jsou účtovány poplatky dle ceníku.                                                                                                     |
| Pobídky                                              | Banka přijme v souvislosti s Dluhopisy pobídku ve výši 2,00 % z hodnoty umístěných Dluhopisů                                                                                                                                         |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pozitivní cílový trh  | <p>Způsobilé protistrany (bez podmínek); profesionální a neprofesionální zákazníci splňující podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ znalost a zkušenost: dluhopisy,</li> <li>▪ schopnost/ochota nést částečnou či celou ztrátu investice,</li> <li>▪ požadavek vyššího výnosu s možností vyšší volatility hodnoty investice,</li> <li>▪ cíl držby investice do splatnosti a minimálně 5letý investiční horizont.</li> </ul>                                                                                                 |
| Negativní cílový trh  | <p>Profesionální a neprofesionální zákazníci splňující alespoň jednu podmínku:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bez znalosti investičních nástrojů, zejména dluhopisů,</li> <li>▪ neschopní/neochotní nést částečnou či celou ztrátu investice,</li> <li>▪ neochotní nést fluktuaci hodnoty investice,</li> <li>▪ s požadavkem na maximální garanci investované částky,</li> <li>▪ akceptující pouze vysoce likvidní investiční nástroje nebo</li> <li>▪ s vyšší pravděpodobností nedodržení investičního horizontu.</li> </ul> |
| Distribuční strategie | Investiční nástroj bude distribuován všemi distribučními kanály PPF banky.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## 1. Specifikace dluhopisů

Dluhopisy Emma FinCZ 6,00/30 (dále jen **Dluhopisy** a každý jednotlivě jako **Dluhopis**) budou vydány v souladu s emisními podmínkami uvedenými v prospektu dluhopisového programu a konečných podmínkách dluhopisů (dále jen **Prospekt**), jako zaknihované cenné papíry denominované v CZK, se splatností v Datum splatnosti. Dluhopisy jsou vydány v souladu s českým právem. Pokud není v tomto dokumentu uvedeno jinak, pojmy s velkými počátečními písmeny mají stejný význam, jaký je jim přisuzován v Prospektu.

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů na Regulovaný trh Burzy cenných papírů v Praze, a.s. Emitent nabízí Dluhopisy v České republice formou veřejné nabídky na základě schváleného Prospektu Českou národní bankou.

**Schválení prospektu ze strany ČNB není možné chápat jako potvrzení cenných papírů, které jsou nabízeny nebo přijaty k obchodování na regulovaném trhu. Všem potenciálním investorům je doporučeno přečíst si prospekt, nežli učiní investiční rozhodnutí, aby tak plně pochopili potenciální rizika a výnosy spojené s rozhodnutím investovat do dluhopisů.**

Emitent se zavazuje, že splatí úrokové výnosy (případně odpovídající alikvotní úrokový výnos, je-li to relevantní) a jmenovitou hodnotu Dluhopisů v souladu s emisními podmínkami uvedenými v Prospektu.

Bližší informace o Dluhopisech jsou uvedeny v prospektu dluhopisového programu, který byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2025/065452/CNB/650 Sp. zn.: S-Sp-2025/00211/CNB/653 ze dne 5.6.2025, které nabylo právní moci téhož dne a konečných podmínkách dluhopisů ze dne 9.6.2025. Prospekt a jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty a historické finanční údaje a zprávy auditora, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://www.emmacapital.cz/>, v sekci *Pro investory* a v sekci *Povinná oznámení*.

### Dluhopis podléhá různým rizikům, která jsou popsána na straně 3 a 4

Hodnota Dluhopisu podléhá tržním vlivům, z nichž nejvýznamnější jsou změny bonity Emitenta a rovnováhy poptávky s nabídkou. Obecně snížení bonity Emitenta (nebo tržního vnímání bonity) snižuje hodnotu Dluhopisu. Taktéž může hodnotu Dluhopisu vychýlit převis poptávky či nabídky.

## 2. Profil Emitenta

### Základní charakteristika společnosti:

|                 |                                                                               |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodní firma: | Emma Finance CZ a.s.                                                          |
| Právní forma:   | Akciová společnost                                                            |
| Sídlo:          | Na Zátorce 672/24, Bubeneč, 160 00 Praha 6,                                   |
| IČO:            | 23117311                                                                      |
| Registrace:     | V obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 29611 |

### Předmět podnikání:

Emitent byl založen za účelem emise dluhopisů. Finanční garanci za závazky emitenta poskytla EMMA Alpha Holding Ltd, která je hlavní holdingovou entitou skupiny Emma Capital. Ta směřuje svou akviziční činnost převážně do oblasti obchodních aktivit orientovaných na cílové zákazníky.

Obvyklou strategií skupiny je aktivní podíl na řízení společností, do nichž vstoupila. Každá z nových akvizic vyžaduje určitou míru restrukturalizace a nové impulzy pro další růst. EMMA disponuje jak kvalitními odborníky, tak i potřebným know-how k tomu, aby společnosti, v nichž získala podíl, tímto procesem úspěšně provedla.

## 3. Rizika

Potenciálním investorům doporučujeme seznámit se s níže uvedenými riziky spojenými s Dluhopisy. Rizika zde uvedená nejsou (a nemají být) vyčerpávajícím seznamem všech rizik a úvah, která jsou pro Dluhopisy nebo rozhodnutí potenciálního investora koupit Dluhopisy relevantní. Podrobný popis rizikových faktorů je uveden v Prospektu.

### 3.1 Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či splatit jejich jmenovitou hodnotu v plné výši, vlivem čehož může být hodnota přijatého plnění při splacení či prodeji Dluhopisů pro Vlastníky dluhopisů nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být jejich hodnota i nulová.

### 3.2 Riziko nemožnosti realizovat obchodní strategii a investiční plány

Úspěch Skupiny závisí na její schopnosti úspěšně realizovat své klíčové strategie. Těmi jsou rozvoj a růst klíčových aktiv, a to jak organickým, tak neorganickým způsobem, nebo nalezení nového podnikatelského segmentu k investování. Neexistuje však žádná záruka, že se podaří klíčové strategie úspěšně realizovat. Realizace klíčových strategií Skupiny může být ovlivněna řadou faktorů, jako jsou makroekonomické podmínky, regulační schválení, rostoucí konkurence, geopolitická situace, růst provozních nákladů nebo změny legislativy či regulace v zemích, kde skupina Emma působí. Jakékoli selhání při realizaci klíčových strategií nebo při řízení dopadů růstu na provozní a řídicí zdroje a kontrolní systémy může mít podstatný nepříznivý dopad na podnikání, finanční situaci, hospodářské výsledky, peněžní toky a vyhlídky skupiny.

### 3.3 Riziko odlišného právního, ekonomického, daňového a politického vývoje

Země, ve kterých Skupina působí, jsou vystaveny rychlým, často nepředvídatelným změnám a vyšším rizikům než rozvinuté trhy. Obecně platí, že investování do cenných papírů emitentů s významnou činností v rozvíjejících se nebo hraničních trzích, jako je region východní Evropy, představuje vyšší míru rizika než investování do cenných papírů emitentů s významnou činností v zemích západní Evropy nebo v jiných podobných jurisdikcích. Změny ekonomické a politické situace v jedné zemi rozvíjejícího se nebo hraničního trhu mohou mít negativní nebo nepřímý dopad na ekonomickou a politickou situaci v dalších zemích těchto trhů.

### 3.4 Riziko zdanění

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi toho, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného v dané

situaci relevantního státu. Potenciální investoři by měli jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně svého individuálního zdanění. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastník dluhopisů původně předpokládal, nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal. Emitent nemá ve vztahu k Dluhopisům povinnost hradit Vlastníkům dluhopisů jakékoli částky jako náhradu případných srážek daní.

### **3.5 Závislost Emitenta na splátkách poskytnutých úvěrů**

Emitent má omezenou provozní historii, funguje jako financující společnost pro Skupinu a výtěžek z emise dluhopisů hodlá půjčovat jiným společnostem ze Skupiny. Emitent je proto vysoce závislý na finanční stabilitě ostatních společností ve Skupině, protože jeho jediným zdrojem příjmů bude splácení jistiny a úroků dle vnitroskupinových úvěrových smluv, které budou uzavřeny mezi Emitentem jako věřitelem a ostatními společnostmi Skupiny jako dlužníky.

### **3.6 Riziko krácení**

Banka upozorňuje potencionální investory, že může dojít k přeupsání emise Dluhopisů (situace, kdy poptávka investorů přesáhla nabídku) s následným krácením objemů upsaných příslušnými investory. Banka bude realizovat pokyny k obstarání Dluhopisů, které od svých zákazníků obdrží tak, že takové Dluhopisy pro zákazníky sama upíše a koupí v rámci primárního úpisu. Případné přeupsání emise Dluhopisů bude mít za následek krácení pokynů (jejich částečné uspokojení) zákazníků Banky.

## **4. Předčasné uzavření knihy objednávek a krácení pokynů investorů**

Manažer v součinnosti s Emitentem může rozhodnout o předčasném uzavření knihy objednávek. K takovému kroku většinou přistoupí po naplnění knihy objednávek, případně existuje-li riziko, že by kniha objednávek mohla být v brzké době naplněna. V případě předčasného ukončení příjmu pokynů nebude možné uspokojit (a to ani částečně) poptávku těch investorů, jejichž pokyn byl přijat po okamžiku předčasného uzavření knihy objednávek.

Krácení pokynů zákazníků bude probíhat tak, že nejprve budou poměrně kráceny pokyny k obstarání Dluhopisů, které u jednoho investora ve svém součtu přesáhnou celkový počet 1 000 kusů, přičemž krácení se bude týkat pouze Dluhopisů v počtu kusů převyšujícím tento celkový počet kusů. V případě, že takovéto krácení povede k dosažení předpokládaného objemu emise, pokyny k obstarání Dluhopisů jednotlivých investorů do celkového počtu kusů ve výši 1 000 již kráceny nebudou žádnému investorovi.

Pokud nebude popsáním způsobem krácení dosaženo předpokládaného objemu emise, provede se další kolo krácení, ve kterém dojde ke krácení poměrné části pokynů k obstarání Dluhopisů všech investorů v rozmezí mezi 300 a 1 000 kusy, přičemž krácení se bude týkat pouze Dluhopisů v počtu kusů v uvedeném rozmezí. V případě, že takovéto krácení povede k dosažení předpokládaného objemu emise, pokyny k obstarání Dluhopisů jednotlivých investorů do celkového počtu kusů ve výši 300 již kráceny nebudou žádnému investorovi.

Pokud nebude tímto způsobem krácení dosaženo předpokládaného objemu emise, provede se další kolo krácení, ve kterém dojde ke krácení poměrné části pokynů k obstarání Dluhopisů všech investorů. Krácení pokynů neovlivňuje výši stanoveného Emisního kurzu, za který lze Dluhopisy upsat a koupit. Předčasné uzavření knihy objednávek a krácení pokynů investorů může nastat nezávisle na sobě.

## **5. Pobídky a střet zájmů**

Banka implementovala řadu procedur k identifikaci a řízení střetu zájmů a zároveň přijala opatření zajišťující jejich aplikaci a kontrolu. Banka má například nastavenou organizační strukturu respektující pravidla oddělení neslučitelných funkcí, což znamená především personální oddělení a systémové zamezení nežádoucího toku informací mezi jednotlivými organizačními útvary tak, aby nedocházelo k jejich nekorektnímu využití a

tím i případnému střetu zájmů. Konkrétní opatření Banky pro řízení střetů zájmů jsou popsána v Obchodních podmínkách PPF banky a.s. pro investiční služby<sup>1</sup> a dále v dokumentu Katalog střetů zájmů<sup>2</sup>.

Banka přijme od Emitenta v souvislosti s Dluhopisem pobídku za umístění emise Dluhopisů, tj. za zajištění upsání nebo nákupu Dluhopisů třetími osobami ve výši 2,00 % z celkové nominální hodnoty Dluhopisů upsaných/umístěných Bankou.

Banka má dále na svých internetových stránkách dokument Informace o pobídkách<sup>2</sup>, který obsahuje obecné informace o pobídkách Banky.

## 6. Upozornění

Toto sdělení je určeno pro další diskusi, je přísně důvěrné, nesmí být kopírováno či rozšiřováno, a je určeno pouze pro potřeby potenciálního investora. Výše uvedené informace jsou pouze indikativní a jsou zpracovány na základě Prospektu. Podrobné charakteristiky Dluhopisů jsou obsaženy v Prospektu. Každý potenciální investor by se měl důkladně seznámit se všemi podmínkami a informacemi uvedenými v Prospektu.

Investice do Dluhopisů je riziková a případný investor do Dluhopisů riskuje ztrátu části nebo celé své investice. Dluhopisy jsou určeny pouze pro zkušené investory, pro které případná ztráta části nebo celé jejich investice nebude znamenat významné zhoršení jejich ekonomické situace. Méně zkušený nebo nezkušený investor nemusí být schopen adekvátně rozpoznat všechna rizika vyplývající z Dluhopisů a investice do nich. Historický či předpokládaný výnos není zárukou budoucího vývoje ani spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů. Jakékoli investiční rozhodnutí je pouze na zvážení investora a je pouze na investorovi, aby posoudil rizika a přínosy takového rozhodnutí pro svoji osobu. Všem potenciálním investorům se doporučuje, aby svou investici před jejím učiněním konzultovali se svými finančními, daňovými a/nebo jinými poradci.

PPF banka a.s. neposkytuje svým klientům služby investičního poradenství a toto sdělení nelze za investiční poradenství nebo investiční doporučení považovat. Toto sdělení představuje pouze obecnou informaci o vlastnostech, rizicích a výnosech Dluhopisů, které nebere zřetel na individuální znalosti a odborné zkušenosti investora, jeho finanční zázemí a investiční cíle.

Toto sdělení není zamýšleno ani nepředstavuje nabídku, doporučení ani jakékoli hodnocení vhodnosti Dluhopisů, transakce s nimi či investiční strategie pro konkrétního investora. Toto sdělení nepředstavuje prospekt ve smyslu příslušných právních předpisů.

---

<sup>1</sup> zveřejněno na <https://www.ppfbanka.cz/cs/dokumenty/1821-konkretni-obchodni-podminky-investicni-sluzby>

<sup>2</sup> zveřejněno na <https://www.ppfbanka.cz/cs/dokumenty/1812-mifid>